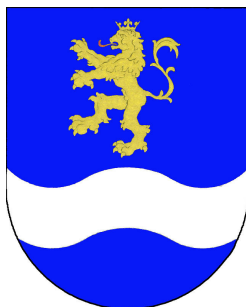


ÚZEMNÍ PLÁN CHOCERADY



Textová část



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Územní plán Chocerady byl spolufinancován z
prostředků Ministerstva pro místní rozvoj

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Chocerady
Datum nabytí účinnosti:	13.9.2018
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Eva Bubnová, v.r. starostka obce Chocerady

Otisk úředního razítka:

otisk úředního razítka

Název dokumentace: Územní plán Chocerady

Objednatel: Obec Chocerady
Chocerady 267, 257 24, Chocerady

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.

Určený zastupitel: Eva Bubnová

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

Autorský kolektiv: Mgr. Blažena Baštová,
U-24 s.r.o. (Ing. Alena Šimčíková, Ing. Františka Nováčková)



Obsah:

I. Výroková část územního plánu

a.	Vymezení zastavěného území	7
b.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot	7
c.	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	10
c.1	Základní zásady urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice	10
c.2	Urbanistická koncepce jednotlivých místních částí, včetně urbanistické kompozice	11
c.2.1	Chocerady	11
c.2.2	Komorní Hrádek	12
c.2.3	Růženín	12
c.2.4	Samechov	12
c.2.5	Vestec	13
c.2.6	Vlkovec	14
c.3	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	14
c.4	Zastavitelné plochy	15
c.5	Plochy přestavby	17
c.6	Koncepce systému sídelní zeleně v zastavěném území a zastavitelných plochách	17
d.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	17
d.1	Koncepce občanského vybavení	17
d.2	Koncepce dopravní infrastruktury	18
d.2.1	Silniční doprava	18
d.2.2	Komunikace místního významu	18
d.2.3	Parkovací a odstavné plochy	19
d.2.4	Cyklostezky a cyklotrasy	19
d.2.5	Pěší a turistické trasy	19
d.2.6	Veřejná doprava	19
d.3	Koncepce technické infrastruktury	19
d.3.1	Zásobování pitnou vodou	19
d.3.2	Likvidace odpadních vod	20
d.3.3	Likvidace dešťových vod	20
d.3.4	Vodní toky a vodní plochy	21
d.3.5	Zásobování elektrickou energií	21
d.3.6	Spoje	21
d.3.7	Likvidace odpadů	21
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	22
e.1	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	22
e.2	Vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití	22
e.3	Územní systém ekologické stability	22
e.4	Prostupnost krajiny	23
e.5	Ochrana před povodněmi	24
e.6	Protierozní ochrana	24
e.7	Rekreace	24
e.8	Ochrana ložisek a dobývání nerostných surovin	24
f.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	25
f.1	Obecné podmínky a zásady	25

f.2	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání	26
f.3	Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu:.....	38
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	38
g.1	Veřejně prospěšné stavby.....	38
g.2	Veřejně prospěšná opatření.....	38
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.....	39
i.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	39
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.....	39
	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	39

II. Odůvodnění územního plánu

a.	Postup při pořízení územního plánu	40
b.	Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona	42
b.1	Soulad s Politikou územního rozvoje ČR	42
b.2	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	47
c.	Vyhodnocení souladu návrhu 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	55
d.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona.....	59
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	61
e.1	Ochrana obyvatelstva.....	61
e.2	Vyhodnocení stanovisek došlých ke společnému jednání	63
e.3	Vyhodnocení stanovisek došlých k veřejnému projednání	69
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	69
g.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona	70
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	70
i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona	70
i.1	Zdůvodnění vymezení zastavěného území	70
i.2	Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	70
i.3	Zdůvodnění návrhu urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice	75
i.3.1	Chocerady.....	77
i.3.2	Komorní Hrádek	85
i.3.3	Růženín.....	87
i.3.4	Samechov	87
i.3.5	Vestec	92
i.3.6	Vlkovec.....	96
i.4	Zdůvodnění návrhu koncepce sídelní zeleně	98

i.5	Zdůvodnění návrhu koncepce občanského vybavení.....	99
i.6	Zdůvodnění návrhu koncepce dopravní infrastruktury.....	100
i.6.1	Silniční doprava	100
i.6.2	Železnice.....	101
i.6.3	Komunikace místního významu.....	101
i.6.4	Parkovací a odstavné plochy.....	101
i.6.5	Cyklostezky a cyklotrasy.....	101
i.6.6	Pěší a turistické trasy.....	102
i.6.7	Veřejná doprava.....	102
i.7	Zdůvodnění návrhu koncepce technické infrastruktury.....	102
i.7.1	Zásobování pitnou vodou.....	102
i.7.2	Koncepce likvidace odpadních vod	106
i.7.3	Koncepce likvidace dešťových vod.....	107
i.7.4	Vodní toky a plochy.....	108
i.7.5	Koncepce zásobování elektrickou energií	108
i.7.6	Koncepce spojů	109
i.7.7	Likvidace odpadů	109
i.8	Zdůvodnění návrhu koncepce uspořádání krajiny, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin	109
i.8.1	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a ploch změn v krajině	109
i.8.2	Územní systému ekologické stability	110
i.8.3	Prostupnost krajiny	116
i.8.4	Ochrana před povodněmi	116
i.8.5	Protierozních ochrana.....	116
i.8.6	Rekreace.....	117
i.8.7	Ochrana ložisek a dobývání nerostných surovin	117
i.9	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně ochrany krajinného rázu.....	117
i.10	Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	118
i.11	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studie.....	119
j.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona	119
k.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	120
l.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	120
m.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	120
n.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	120
n.1	Zemědělský půdní fond.....	120
n.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	129
o.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	129
p.	Vyhodnocení připomínek	138
q.	Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části	138

Seznam použitých zkratk:

BC	Biocentrum
BK	Biokoridor
CO	Civilní ochrana
ČOV	Čistírna odpadních vod
DI	Dopravní infrastruktura
EO	Ekvivalentní obyvatel
EVL	Evropsky významná lokalita

ORP	Obec s rozšířenou působností
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NRBK	Nadregionální biokoridor
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č.1
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
RBC	Regionální biocentrum
RD	Rodinný dům
TI	Technická infrastruktura
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ÚAP	Územně analytické podklady
VKP	Významný krajinný prvek
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZO	Zastupitelstvo obce
ZP	Zemní plyn
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č.1

Obec Chocerady

Č.j.: 01154/18/OÚ

V Choceradech dne 27.8.2018

Opatření obecné povahy, kterým se vydává ÚZEMNÍ PLÁN CHOCERADY

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 § 43 odst. 4 a § 54 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, svým usnesením č. 2/6/2018 ze dne 27.8.2018.

vydává územní plán Chocerady

I. Výroková část územního plánu

a. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla vymezena k 9.6.2017 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 stavějíci 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 polooodkrytých (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.

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 rovinatějších 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 návsi 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 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 stanici 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 komunikací 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	-
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	-

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Podmínka územní studie
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	-
Růžetín			
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	-
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 Koncepce 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
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 Hvězdonic. 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 nevylučuje 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 svazitéjších 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 čistírny 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 Vejorky;
 - 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 Vejborga;
 - 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 Q₁₀₀ 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 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 těžený 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování 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 umístovány 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 střechách 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

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 střechách 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 podíl 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 (náspy, 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 (náspy, 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 prvovýroby v zemědělství (např. uskladnění sena, slámy, 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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální zastavění zemědělských staveb např. pro uskladnění sena a slámy 250m²,
- přístřešky pro ustájení hospodářských zvířat do výše max. 4 m

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 prvovýroby v zemědělství (např. uskladnění sena, slámy, 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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální zastavění zemědělských staveb např. pro uskladnění sena a slámy 250m²,
- přístřešky pro ustájení hospodářských zvířat do výše max. 4 m

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 (mezí, alejí, remízků atd.)
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím
- změna kultury na ornou půdu

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 průhledů 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 měřítka 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.

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 LBK 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 ptačí oblasti.

- 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 studii 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

II. Odůvodnění územního plánu

a. Postup při pořízení územního plánu

O pořízení nového ÚP Chocerady rozhodlo ZO Chocerady dne 3.6.2013. Ve smyslu ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona rozhodlo zastupitelstvo o pořízení územního plánu Obecním úřadem Chocerady při splnění kvalifikačních předpokladů fyzickou osobou podle § 24 stavebního zákona, když ve smyslu ust. § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona schválilo žádost obce o uzavření smlouvy s touto fyzickou osobou. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem byla určena paní Eva Bubnová.

Důvody k pořízení nového územního plánu vyplývají především ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), který u dokumentací, schválených před 1. lednem 2007 omezuje jejich platnost do 31. prosince 2020.

Návrh zadání územního plánu byl zpracován v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platných předpisů (dále jen vyhláška). Jako podklad pro zpracování návrhu zadání byla ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky využita dokumentace „Doplňující průzkumy a rozborů“ zpracovaná autorizovaným architektem pro obor územní plánování Ing. Petrem Laubem. Tato dokumentace byla zpracována z důvodu potřeby kompletní aktualizace vstupních údajů potřebných pro zpracování územního plánu.

Pořizovatel územního plánu Chocerady, kterým je Obecní úřad Chocerady jako úřad obce, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona s využitím pořízených územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Benešov, územně plánovací dokumentace (územního plánu obce Chocerady) a doplňujících průzkumů a rozborů území, které v požadovaném rozsahu zpracovala vybraná oprávněná osoba ve smyslu ustanovení § 159 stavebního zákona Ing. Petr Laube (autorizovaný architekt ČKA 03 889), vyhodnotil uplatněné návrhy na pořízení změn funkčního využití území a zpracoval ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva obce a projektantem návrh zadání ÚP Chocerady. (Návrh zadání mimo jiné zohlednil závěry provedené k vyhodnocení uplatněných žádostí na změny v území, které obecní úřad v součinnosti s projektantem vyhodnotil s ohledem na veřejné zájmy.)

Návrh zadání pořizovatel následně veřejně projednal postupem, který ukládá ust. § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu odeslal pořizovatel oznámení a návrh zadání jednotlivě dopisem č.j. 00057/16/OÚ dne 11.1.2016 elektronickou poštou, veřejnost byla vyrozuměna veřejnou vyhláškou, oznámením, která byla vyvěšena na úřední desce obce Chocerady, č.j. 00055/16/OÚ od 13.1.2016 do 12.2.2016 současně s elektronickým uveřejněním návrhu zadání na webové stránce obce Chocerady, <http://www.chocerady.cz>. Ve stejné lhůtě byl návrh zadání včetně grafické části doplňujících rozborů a průzkumů vystaven na Obecním úřadě v Choceradách k veřejnému nahlédnutí (což naplňuje zákonem stanovenou dobu 30 dnů).

Pořizovatel po ukončení projednání návrhu zadání a po vyhodnocení požadavků, podnětů a připomínek ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání upravil. Výsledek tohoto projednání pak byl ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 zpracován do výsledné verze návrhu zadání, která byla ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 předložena ke schválení zastupitelstvu obce. Zastupitelstvo obce schválilo výslednou verzi zadání dne 22.8.2016.

Následně pořizovatel zajistil zpracování návrhu územního plánu oprávněnou osobou v rozsahu schváleného zadání.

Pořizovatel zajistil zpracování návrh územního plánu oprávněnou osobou Ing. Petrem Laubem, ČKA 03 889. Na základě zpracovaného a projektantem předaného návrhu ÚP Chocerady pak Obecní úřad Chocerady oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu územně plánovací dokumentace podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím dopisem ze dne 14. července 2017, č.j. 00925/17/OÚ. Obsahem oznámení byla i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Tato lhůta byla stanovena do 6. září 2017.

Pořizovatel všechny vyrozuměl o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh územního plánu Chocerady včetně odůvodnění bude vystaven na internetové adrese pořizovatele. Zároveň pořizovatel naplnil ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona, když doručil návrh územního plánu veřejnou vyhláškou ze dne 14. července 2017, č.j. 00923/17/OÚ, která byla vyvěšena na úřední desce v zákonem stanoveném termínu. Rovněž tato veřejná vyhláška–

oznámení obsahovala poučení o možnosti veřejnosti uplatňovat k vystavenému návrhu územního plánu písemné připomínky. Veřejnost byla upozorněna na lhůtu, která byla v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona stanovena do 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky - oznámení vystavení návrhu územního plánu. Zveřejnění a zpřístupnění bylo zajištěno od 17. července do 6. září 2017. Dokumentace byla dopisem č.j. 00924/17/OÚ poskytnuta v tištěné podobě krajskému úřadu ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona.

Společné ústní jednání se konalo na Obecním úřadě Chocerady dne 7. srpna 2017 od 10.00 hodin. Výklad k projednávanému územnímu plánu zajistil projektant.

Projektant, pořizovatel a určený zastupitel po ukončení zákonem stanovených termínů provedli vyhodnocení stanovisek k návrhu územního plánu Chocerady ze společného jednání. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů je provedeno v kap. „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“.

Na základě nesouhlasného stanoviska krajského úřadu byla plocha Z2K vypuštěna. Po vyhodnocení uděleného nesouhlasu s plochou ZK4 a ZK3 byl požádán krajský úřad o změnu stanoviska. Krajský úřad se následně ztotožnil se svým dříve vydaným nesouhlasným stanoviskem a z hlediska odnětí zemědělského půdního fondu neakceptoval zdůvodnění vhodnosti návrhu řešení. Pořizovatel v dohodě s určeným zastupitelem a projektantem následně požádal MMR o vyvolání rozporu mezi MMR a MŽP. Řešení rozporu svolané ve smyslu ustanovení § 8 odst. 2 správního řádu proběhlo dne 11. prosince 2017 v budově MMR. Dohoda o řešení rozporu č.j. MMR - 47291/2018-81-2 nabyla účinnosti dne 12.2.2018. Dohodnuté závěry vyplývající z této dohody mezi MMR a MŽP jsou zohledněny v upravené dokumentaci předkládané k veřejnému projednání.

Ostatní požadavky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů byly akceptovány.

Žádná ze sousedních obcí k projednávanému návrhu ÚP Chocerady neuplatnila, ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona, písemné připomínky. V rámci ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona byly pořizovateli ze strany veřejnosti doručeny písemné připomínky. Připomínku podali: M.F., M.F., písemnost ze dne 28. 8. 2017, doručena na OÚ dne 28. 8. 2017; M.K. a V.K., písemnost ze dne 28. 8. 2017, doručena na OÚ dne 28. 8. 2017; J.S., písemnost ze dne 25.8.2017, doručena na OÚ dne 30.8.2017; JUDr. Tomáš Opletal, Zlatnická 10, 110 00 Praha, advokát zastupující Š.K. a A.K., písemnost ze dne 5. 9. 2017, doručena na OÚ dne 7. 9. 2017. Shrnutí vyhodnocení uplatněných připomínek ze strany veřejnosti po společném projednání: požadavky na vymezení dalších zastavitelných území nebyly akceptovány. Požadavek na změnu funkce v zastavěném území na plochu pro bydlení, které umožní výstavbu rezidenčního bydlení (č. parc. st. 328, jehož součástí je stavba o výměře 34 m²; č. parc. st. 331, jehož součástí je stavba o výměře 30 m²; č. parc. st. 332, jehož součástí je stavba o výměře 35 m²; č. parc. st. 335, jehož součástí je stavba o výměře 469 m²; č. parc. 586 o výměře 11.340 m²) nebyl akceptován. V dokumentaci předkládané k veřejnému projednání došlo v této ploše ke změně funkce v souladu s výpisem dle katastru nemovitostí. Par. č. 586 vedená v kat. nemovitostí způsobem využití sportoviště a rekreační plocha byla vymezena jako plocha rekreace – hromadná (včetně všech výše uvedených par.čísel).

Obecní úřad Chocerady ve smyslu ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona požádal v lednu 2018 nadřízený orgán územního plánování tj. Odbor územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Středočeského kraje o vydání stanoviska k návrhu ÚP Chocerady. Krajský úřad Středočeského kraje vydal stanovisko dne 5.2.2018 pod č.j. 019876/2018/KUSK, kde posoudil návrh územního plánu a zjistil, že návrh neprokazuje soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Krajský úřad shledal v dokumentaci nedostatky, tyto byly odstraněny a Obecní úřad Chocerady následně požádal o potvrzení odstranění nedostatků. Krajský úřad vydal potvrzení o odstranění nedostatků dne 7.3.2018, pod č.j. 032273/2018/KUSK. Dokumentaci nadřízený orgán posoudil z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy, z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že nedostatky byly odstraněny, neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem vyhodnotil všechny obdržené písemnosti ve smyslu ust. § 51 stavebního zákona. Dohodnuté závěry byly promítnuty do dokumentace upravené k veřejnému projednání.

Řízení o ÚP probíhalo v souladu s ust. § 52 odst. 1 až 4 stavebního zákona. Dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněnému investorovi bylo dopisem ze dne 22. března 2018 zasláno oznámení o konání veřejného projednání společně se základní informací o

změnách provedených v územně plánovací dokumentaci od společného jednání konaného podle § 50 stavebního zákona, ke kterým by měly ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatňovat svá stanoviska nebo připomínky.

Veřejnost byla seznámena s veřejným projednáním veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce obecního úřadu a v elektronické podobě na webových stránkách obce od 26. března 2018 do 10. května 2018. Dokumentace byla v tomto termínu k nahlédnutí na obecním úřadu a v elektronické podobě na stránkách Obce Chocerady, <http://www.chocerady.cz>. Veřejnost byla upozorněna na možnost podání připomínek nebo námitek v zákonem stanoveném termínu tj. do 9. května 2018 včetně a o způsobu podání. Nařízené veřejné projednání se konalo dne 2. května 2018 od 14.00 hodin v zasedací místnosti Obecního úřadu Chocerady. V rámci řízení byl projektantem zajištěn odborný výklad. O průběhu veřejného projednání byl veden pořizovatelem písemný záznam podle ust. § 22 odst. 2 stavebního zákona.

Sousední obce se veřejného projednání nezúčastnily, z dotčených orgánů se zúčastnila krajská hygienická stanice. V rámci řízení vedeném o návrhu ÚP Chocerady byly uplatněny ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky. Písemnost uplatnil: M.F. a M.F., písemnost doručena na OÚ dne 25.4.2018; J.Š., písemnost doručena na OÚ dne 2.5.2018; J.M., písemnost doručena na OÚ dne 2.5.2018; M.Š. a M.Š., písemnost doručena na OÚ dne 2.5.2018; Povodí Vltavy, státní podnik, písemnost doručena na OÚ dne 11.5.2018.

V rámci ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona byla k části řešení, které byla od společného jednání vedeném podle ust. § 50 změněno, uplatněna stanoviska dotčených orgánů. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem vyhodnotil obdržené písemnosti.

Připomínky a námitky uplatněné v průběhu projednání byly dle ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona vyhodnoceny. Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách s odůvodněním bylo zasláno dopisem č.j. 00854/18/OÚ dotčeným orgánům k uplatnění stanoviska včetně upozornění, že kdo neuplatní stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, má se za to, že s návrhem pořizovatele souhlasí. K vyhodnocení připomínek a k návrhu rozhodnutí o námitkách pořizovatel obdržel stanovisko: Krajského ředitelství policie Středočeského kraje ze dne 28.6.2018; Obvodního báňského úřadu pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského ze dne 9.7.2018; Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze ze dne 18.7.2018; Městského úřadu Benešov, Odboru životního prostředí ze dne 23.7.2018.

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

Pořizovatel přezkoumal soulad ÚP ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a dopracoval odůvodnění územního plánu.

Návrh na vydání 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 respektuje z hlediska Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č.1, zejména body sledující priority, které jsou pro řešené území 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 atraktivita. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Územní plán respektuje v maximální možné míře přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Na území obce se jedná zejména o hodnotné přírodní prostředí s řadou chráněných území (EVL, národní přírodní rezervace, památný strom), nemovité kulturní památky (5x), archeologická naleziště (8x), veškeré trasy sítí dopravní a technické infrastruktury. Dále pak historická centra Chocerad, Samechova, Vestce a Vlkovce.

Nové zastavitelné plochy jsou navrženy do proluk v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území jednotlivých sídel tak, aby byly maximálně respektovány stávající urbanistické struktury, hodnoty a limity v území.

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

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

Návrhem prvků ÚSES dojde k posílení ekologické funkce krajiny.

- (15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhopat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

Návrh nových zastavitelných ploch je koncipován tak, aby bylo minimalizováno riziko vzniku sociální segregace. Zastavitelné plochy jsou navrženy převážně do Chocerad, které jsou přirozeným centrem řešeného území a jsou prioritně určeny k výraznějšímu rozvoji.

Zastavitelné plochy jsou navrhovány do proluk v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území jednotlivých sídel tak, aby byli obyvatelé nových zastavitelných ploch v kontaktu se stávající zástavbou a byli tak součástí života v obci.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, s cílem zajistit kvalitu života obyvatel a odpovídající hospodářský rozvoj území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Návrh územního plánu vychází z komplexního posouzení širších vztahů ve vazbě na řešené území, při zohlednění stávajících limitů využití území.

Územní plán stanovuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby se předešlo zejména negativním vlivům z ploch výroby na plochy bydlení, případně na plochy smíšené obytné. Při dodržení stanovených podmínek využití bude v maximální míře ochráněno obytné území. Toto se týká zejména změn činností a předmětů podnikání, které by mohly negativně ovlivnit stávající obytné území. V územním plánu jsou preferovány výroby a činnosti, které nemají negativní dopad na sousedící obytné plochy.

- (18) *Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.*

V návrhu územního plánu byl zohledněn demografický vývoj a rozvojový potenciál jednotlivých místních částí. Jako prioritní rozvojové území jsou navrhovány Chocerady (pravý břeh Sázavy). Do této místní části je navržen největší plošný rozvoj ploch bydlení a ploch smíšených obytných. V ostatních sídlech je navržen pouze přiměřený rozvoj odpovídající jejich rozvojovému potenciálu.

- (19) *Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu), hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energii, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

V územním plánu jsou stávající výrobní plochy považovány za stabilizované. Pro plochy výroby (dále členěné dle využití v území) byly stanoveny podmínky využití tak, aby bylo možné předcházet vzniku ploch typu brownfields a aby bylo možné plochy výroby využít i pro jiné

využití, než pro které byly původně vystavěny, se zohledněním jejich polohy v rámci širších vztahů a případné vazby na obytné plochy.

Kromě drobného rozšíření plochy výroby a skladování - lehký průmysl v Růženíně (Z1R) a plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba v Choceradech (Z8Ch) nové plochy pro výrobu navrhovány nejsou.

Plochy Z1Ve, Z2Ve, Z3Ve, Z8S a P1S které jsou navrženy bez přímého kontaktu se zástavbou v sídlech a osadách. Zdůvodnění návrhu ploch je uvedeno samostatně v příslušných kapitolách i.3.4 a i.3.5. tohoto odůvodnění. V tomto případě dochází např. ke zohlednění stávajícího stavu, akceptování současně platného územního plánu obce, kde navrhovaným řešením se neznehodnocují vložené investice a nevytvářejí se další nároky na veřejné rozpočty.

- (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.*

V návrhu územního plánu byly prověřeny veškeré návrhové plochy, zejména s ohledem na skutečnost, že řešené území leží v členité krajině s přihlédnutím ke všem přírodním limitům v řešeném území tak, aby nedošlo k ovlivnění stávajícího charakteru krajiny. Návrhové plochy jsou navrženy tak, aby nedocházelo k tržštění pozemků ZPF a PUPFL a ke vzniku těžko obhospodařovatelných ploch.

Územní plán navrhuje prvky nadregionální, regionální a lokální úrovně ÚSES a stanovuje podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití tak, aby byla zajištěna ochrana ekologické stability krajiny, včetně krajinné zeleně rostoucí mimo lesní pozemky.

Územním plánem jsou respektovány chráněné prvky krajiny vyskytující se v řešeném území (EVL, národní přírodní rezervace, památný strom).

V kapitole f) výrokové části územního plánu jsou dále stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu v řešeném území.

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

V územním plánu je respektována prostupnost krajiny. Územní plán navrhuje plochy s rozdílným způsobem využití tak, aby nevznikaly bariéry, které by omezovaly prostupnost krajiny.

Základní prostupnost v krajině je řešena návrhem systému ÚSES a dále částečnou obnovou cestní sítě v krajině a podporou zachování stávajících cest a průchodnosti krajiny.

Žádným z návrhů zastavitelných ploch nedochází k nežádoucímu srůstání s okolními sídly.

- (22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Územní plán respektuje stávající značené turistické trasy a cyklotrasy.

V souladu s návrhem vycházejícím z ÚAP ORP Benešov je v územním plánu navržena cyklotrasa CT1, vedoucí z centra Chocerad dále po levém břehu Sázavy přes Samechov směrem na Stříbrnou Skalici. Další případně rozšíření cyklotras a cyklostezek, včetně pěších a turistických tras je možné v souladu se stanovenými podmínkami využití pro jednotlivé funkční plochy.

U ploch s rozdílným způsobem využití byly stanoveny podmínky využití tak, aby v nich bylo možné realizovat objekty občanského vybavení související s turistikou, včetně realizace ubytovacích kapacit.

- (23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

Územní plán navrhuje rozšíření stávající dopravní a technické infrastruktury v řešeném území v souladu s jeho potřebami. Zároveň jsou v maximální možné míře respektovány stávající trasy dálnice a železniční tratě.

Navržené plochy, včetně podmínek jejich využití, jsou řešeny tak, aby nedošlo ke vzniku bariér, které by zhoršily stávající průchodnost a dostupnost řešeného území.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Navržené zastavitelné plochy jsou řešeny tak, aby byly dopravně obslužitelné a aby jejich realizací nedošlo k narušení prostupnosti řešeného území.

Základní dopravní obsluha řešeného území je zajištěna silnicemi II. a III. tříd a železniční tratí, které jsou dlouhodobě stabilizované.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území i obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy, eroze, sucho apod.), s cílem minimalizovat rozsah škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.*

Územní plán stanovuje podmínky pro plochy v krajině tak, aby bylo možné realizovat dle potřeby protierozní a protipovodňová opatření. Územní plán respektuje záplavové území řeky Sázavy. Do stanoveného záplavového území nejsou navrhovány žádné nové plochy s výjimkou ploch vyplňujících proluky v zastavěném území Z1S (zeleň soukromá a vyhrazená). Část této plochy zasahující do záplavového území je možné využívat pouze jako nezastavitelné pozemky a nelze na ní umísťovat stavby. Do záplavového území dále zasahuje větší část plochy Z12Ch (plochy rekreace - rekreační louka), která je svým využitím chápána jako volná plocha k pořádání různých akcí a k trávení volného času. Části této plochy zasahující do záplavového území je rovněž možné využívat pouze jako nezastavitelný pozemek a nelze na něm umísťovat stavby.

Územní plán stanovuje základní zásady a podmínky pro využití ploch tak, aby nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů v souvislosti s nově realizovanou zástavbou. Cílem návrhu územního plánu je minimalizovat možné škody z vodní eroze a záplav.

- (26) *Vymezovat plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Územní plán respektuje záplavové území řeky Sázavy. Do stanoveného záplavového území nejsou navrhovány žádné nové plochy s výjimkou ploch vyplňujících proluky v zastavěném území Z1S (zeleň soukromá a vyhrazená). Část této plochy zasahující do záplavového území je možné využívat pouze jako nezastavitelné pozemky a nelze na ní umísťovat stavby. Do

záplavového území dále zasahuje větší část plochy Z12Ch (plochy rekreace - rekreační louka), která je svým využitím chápána jako volná plocha k pořádání různých akcí a k trávení volného času. Části této plochy zasahující do záplavového území je rovněž možné využívat pouze jako nezastavitelný pozemek a nelze na něm umisťovat stavby.

Územní plán stanovuje základní zásady a podmínky pro využití ploch tak, aby nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů v souvislosti s nově realizovanou zástavbou.

Územní plán navrhl zastavitelné plochy, včetně podmínek jejich využití tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění odtokových poměrů v území.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.*

Návrh územního plánu využívá stávající síť technické infrastruktury (voda, kanalizace, spoje, elektrická energie a signál mobilních operátorů) a navrhuje jejich rozšíření a doplnění k návrhovým plochám, případně povoluje jejich rozšíření jako nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu.

- (30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod, je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Územní plán navrhuje doplnění stávajících řadů technické infrastruktury pro potřeby zásobování nových zastavitelných ploch. Nově je vymezena plocha (Z1Ch) pro rozšíření vodojemu v Choceradech. Stávající technická infrastruktura je územním plánem respektována a vytváří předpoklad pro další rozvoj řešeného území.

Rozvojové oblasti a osy

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti vymezené v PÚR ve znění aktualizace č.1.

Řešené území leží v rozvojové ose **OS5a** Praha–Jihlava.

Vymezení:

Obce mimo rozvojové oblasti s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D1 v úseku Praha–Jihlava.

Důvody vymezení:

Území výrazně ovlivněné rozvojem ve vazbě na dálnici D1.

Úkoly pro územní plánování:

- a) *Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.*

Územní plán respektuje tuto prioritu a využívá potenciál polohy obec v návaznosti na dálnici D1 návrhem zastavitelných ploch prioritně umísťovaných do Chocerad a částečně i Komorního Hrádku.

Specifické oblasti

Řešené území leží mimo specifické oblasti.

Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury

Řešené území leží mimo koridory dopravní a technické infrastruktury.

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s PÚR ČR

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky, které z PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1 vyplývají. Ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní a civilizační hodnoty území v souladu s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji obce. Není v něm uplatňováno jednostranné hledisko ani požadavky, které by ve svých důsledcích zhoršovaly stav i hodnoty území, při řešení jsou

tyto hodnoty zohledňovány včetně ochrany požadavků na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. To vše je řešeno ve spolupráci s obyvateli území, vychází z komplexního posouzení širších vztahu ve vazbě na řešené území, při zohlednění stávajících limitů využití území.

Navrhovaná koncepce rozvoje obce, 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, které nemá přímou 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. 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,
- doplnění mimoúrovňové křižovatky (MÚK) Odolena Voda na dálnici D8.

Žádný z výše uvedených záměrů nemá vliv na řešené území.

V následujícím vyhodnocení jsou uvedeny požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které souvisí s návrhem územního plánu. 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

- (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.*

Navrhované řešení je v souladu s touto prioritou. V návrhu územního plánu jsou zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje a podmínky využití území jsou stanoveny tak, aby nedošlo ke zhoršení vyváženosti v území. Cílem územního plánu je zejména posílení kvality bydlení v řešeném území a jeho další rozvoj, v souladu s polohou obce v hodnotném a atraktivním území a v rozvojové ose OS5a Praha - Jihlava.

- (02) *Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).*

Územní plán je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizace č.1. Podrobné vyhodnocení souladu územního plánu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1 je uvedeno v kapitole b.1 tohoto odůvodnění.

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

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

Územní plán využívá potenciál řešeného území, nevhodně nevstupuje do volné krajiny a dotváří možnou novou zástavbu pouze v návaznosti na zastavěné území jednotlivých sídel.

Územní plán stanovuje podmínky využití jednotlivých ploch tak, aby nedošlo k narušení krajiny v řešeném území. Jako základní stabilizační prvek krajiny v řešeném území byl navržen a zpřesněn na podkladu katastrální mapy nadregionální, regionální a lokální systém ÚSES.

b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;

Dále bylo prověřeno, že všechny plochy vymezené územním plánem, včetně nových zastavitelných ploch, jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území, rovněž plochy, kde nelze zajistit přímou návaznost na zastavěné území (plochy Z1Ve, Z2Ve, Z3Ve, Z8S a P1S), jsou navrženy svým územním rozsahem a jsou v nich stanoveny podmínky využití tak, aby nedošlo k výraznému negativnímu ovlivnění krajinného rázu.

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;

Územní plán navrhuje nové zastavitelné plochy, včetně stanovení podmínek pro jejich využití tak, aby nedošlo k narušení cenných urbanistických struktur v řešeném území. Urbanistické hodnoty jednotlivých sídel jsou blíže popsány v kapitole b. výrokové části dokumentace.

Územní plán nenavrhuje žádné plochy, které by zapříčinily nežádoucí srůstání sídel.

d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;

Koncepce uspořádání krajiny je v souladu s cílovými charakteristikami krajiny, viz vyhodnocení příslušné kapitoly souladu se ZÚR SK.

e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

Územní plán respektuje chráněné ložiskové území č.02650000 Stříbrná Skalice. Ložiska nerostných surovin ani jiné přírodní zdroje se v řešeném území nenachází. Možnost realizace větrných nebo fotovoltaických elektráren územní plán nenavrhuje. Nové fotovoltaické panely lze umisťovat na základě podmínek využití pouze v rámci ploch výroby na střechách stavebních objektů.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;*
- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*
- c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,*
- e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;*
- f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;*
- g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.*

Územním plánem jsou vytvářeny podmínky pro přiměřený rozvoj bydlení ve všech sídlech obce, při zachování jejich osobitého vzhledu, jako sídel venkovského charakteru s dostatkem zeleně, s přiměřenou občanskou a technickou vybaveností tak, aby bylo celé řešené území atraktivní i do budoucna pro bydlení, rekreaci i turistický ruch, při zachování zemědělské výroby. Jsou

vytvořeny podmínky pro umožnění stabilizace drobných a středních podnikatelských subjektů bez negativního vlivu na okolí v rámci stávajících areálů, příp. jako součást obytné zástavby.

Jsou stanoveny podmínky pro účelné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, zejména kulturních a přírodních hodnot v krajině. Jsou dány podmínky pro zvýšení ekologické stability a retence vody v krajině včetně protierozních opatření. V nezastavěném území jsou respektovány stávající cyklotrasy, včetně návrhu cyklotrasy CT1.

Zdůvodnění návrhu ploch Z1Ve, Z2Ve, Z3Ve, Z8S a P1S, které jsou navrženy bez přímého kontaktu s hlavními sídly řešeného území je uvedeno samostatně v příslušných kapitolách i.3.4 a i.3.5. tohoto odůvodnění.

Územní plán respektuje stávající plochy lesa a stanovuje podmínky využití pro tyto plochy tak, aby byla zajištěna jejich stabilizace s cílem zachovat stávající ráz krajiny.

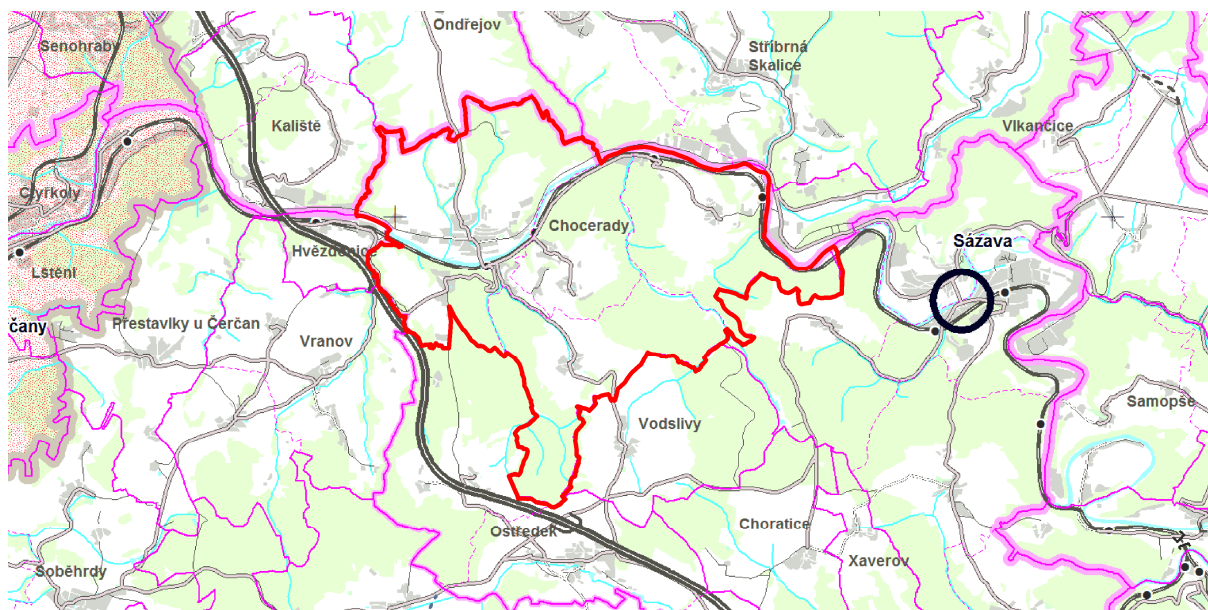
Územní plán navrhuje rozvoj technické infrastruktury (zejména rozvoj vodovodních a kanalizačních řadů).

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti vymezené v PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1 a upřesněné v ZÚR SK ve znění Aktualizace č.1. (viz obr. 1).

Řešené území leží v rozvojové ose republikového významu **OS5a** Praha–Jihlava vymezené v PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1. Vzhledem k tomu, že ZÚR SK ještě nebyla uvedena do souladu s aktualizovanou PÚR ČR, je odůvodnění souladu polohy řešené území v rozvojové ose OS5a uvedeno v kapitole b.1 odůvodnění územního plánu.

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti krajského významu a rozvojové osy krajského významu vymezené v ZÚR SK ve znění Aktualizace č.1 (viz obr. 1).



Obr. 1 – Výkres uspořádání území (výřez ze ZÚR SK)

3. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR 2008 a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

Řešené území leží mimo specifické oblasti vymezené v PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1 a upřesněné v ZÚR SK ve znění Aktualizace č.1.

Řešené území leží mimo specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR SK ve znění Aktualizace č.1 (viz obr. 1).

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

Plochy a koridory dopravy mezinárodního a republikového významu

V řešeném území se nenachází plochy a koridory dopravy mezinárodního a republikového významu (viz obr. 2).

Plochy a koridory dopravy nadmístního významu

V řešeném území se nenachází plochy a koridory nadmístního významu (viz obr. 2).

Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability

ZÚR SK vymezují v řešeném území následující prvky ÚSES (viz obr. 2):

Osu nadregionálního biokoridoru **K61** - Štěchovice - Chraňbožský les

Regionální biocentrum **941** - Ve Studeném

Regionální biocentrum **963** - Šejř

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

- a) *respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;*

Územní plán zpřesnil výše uvedené prvky nadregionálního a regionálního ÚSES na podkladu aktuální katastrální mapy. Do ploch ÚSES nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy.

- b) *stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;*

Podmínky pro využití ploch zasahující do prvků ÚSES jsou stanoveny v souladu s touto prioritou a jsou součástí výrokové části územního plánu.

- c) *při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi.*

Návrh prvků ÚSES byl proveden osobou oprávněnou k této činnosti a proveden v souladu s příslušnými dokumenty.

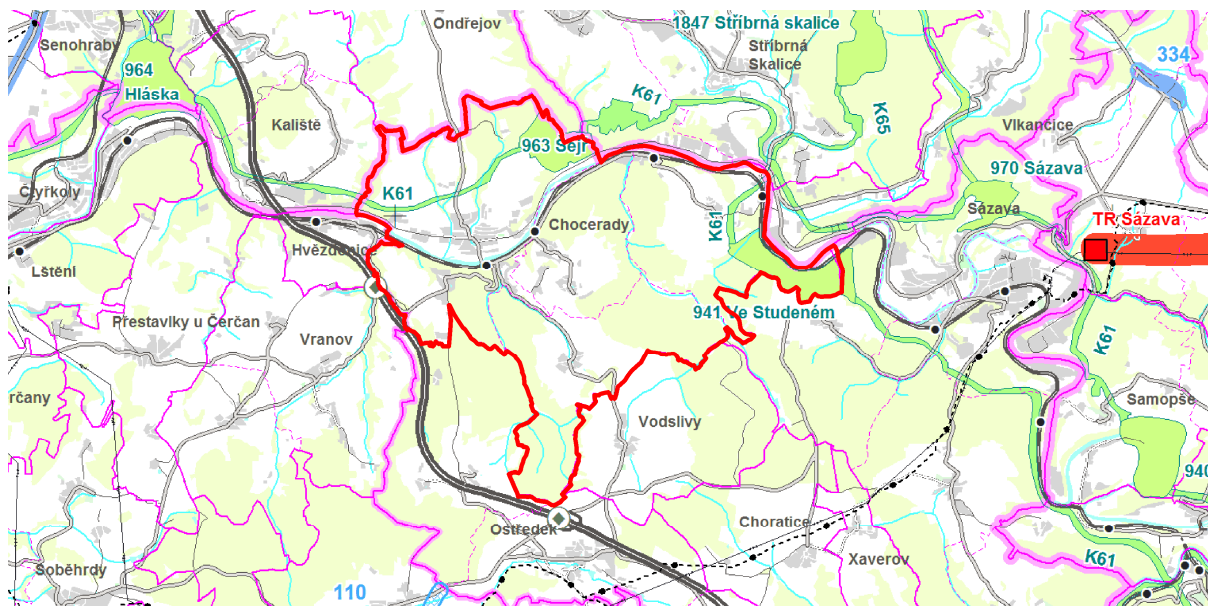
(195) *ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:*

- a) *zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;*

Územní plán zpřesnil výše uvedené prvky nadregionálního a regionálního ÚSES na podkladu aktuální katastrální mapy v souladu s tímto úkolem.

- b) *zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.*

Územní plán zpřesnil nadregionální biokoridor K61 v souladu s tímto úkolem.



Obr. 2 – Plochy a koridory nadmístního významu (výřez ze ZÚR SK)

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

Přírodní hodnoty území kraje

(196) *ZÚR stanovují zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami, které svým rozsahem ovlivňují významné území kraje nebo mají národní či regionální význam.*

(197) *Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:*

- a) *zvláště chráněná území ochrany přírody a krajiny - národní přírodní rezervace Ve Studeném*

Národní přírodní rezervace Ve Studeném je územním plánem respektovaná a zakreslená. Do národní přírodní rezervace ani do jejího ochranného pásma nejsou navrhovány žádné nové plochy, které by ohrožovaly funkčnost tohoto maloplošného zvláště chráněného území.

- b) *lokality soustavy NATURA*

Územní plán respektuje obě evropsky významné lokality zasahující do řešeného území. Jedná se o EVL CZ0210028 Posázavské bučiny a CZ0213068 Dolní Sázava. Územním plánem nejsou tyto EVL omezeny a zůstane zachována jejich funkčnost.

- d) *plochy pro těžbu nerostných surovin*

Územní plán respektuje chráněné ložiskové území č.02650000 Stříbrná Skalice. Ložiska nerostných surovin ani jiné přírodní stroje se v řešeném území nenachází.

- h) *významné krajinné prvky mimo území CHKO;*

Registrované VKP se v řešeném území nenacházejí. Mezi VKP dané zákonem č. 114/92Sb., v platném znění, patří v řešeném území zejména lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy. Územní plán tyto VKP v maximální možné míře respektuje.

- i) *skladebné části ÚSES.*

Územní plán navrhuje na podkladu katastrální mapy nadregionální, regionální a lokální systém ÚSES a stanovuje podmínky jeho využití.

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

- a) *respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;*

Územní plán uvedené hodnoty respektuje (viz jejich samostatné vyhodnocení).

- b) *chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);*

Územní plán respektuje stávající přírodní hodnoty řešeného území. Územní plán stanovuje podmínky směřující ke stabilizaci krajiny a posílení její průchodnosti. Územní plán respektuje chráněné ložiskové území č.02650000 Stříbrná Skalice. Možnost realizace větrných nebo fotovoltaických elektráren územní plán nenavrhuje. Nové fotovoltaické panely lze umisťovat na základě podmínek využití pouze v rámci ploch výroby na střeších stavebních objektů.

- j) *při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;*

Při návrhu systému ÚSES byly respektovány přírodní zdroje v řešeném území.

- m) *chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).*

S výjimkou plochy Z12Ch, která je navržena jako rekreační louka, územní plán nivu řeky Sázavy respektuje a chrání a respektuje její přírodní hodnotu.

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. (viz obr. 3).

Krajina relativně vyvážená (N)

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

- a) *relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;*

Územní plán respektuje pestrou skladbu zastoupených druhů pozemků v řešeném území. Využití pozemků v krajině je zakresleno v souladu se stavem v území a katastrem nemovitostí na podkladu aktuální katastrální mapy.

- b) *nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.*

Územní plán zachovává stávající skladbu pozemků v krajině a nemění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami.

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

- a) *dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;*

Územní plán zachovává stávající skladbu pozemků v krajině a nemění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami.

- b) *změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.*

Nově navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěná území. Jejich návrhem nedojde k narušení vyváženosti krajiny.

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;*

Nově navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěná území. Jejich návrhem nedojde k narušení vyváženosti krajiny, neboť nezasahují do volné krajiny. Podmínky využití jednotlivých ploch v zastavěném území i v zastavitelných plochách zohlednily historickou zástavbu. Cílem bylo i do budoucna chránit a zajistit znehodnocení celkového rázu zástavby, která se opírá o zachovalou historickou zástavbu v území a která byla posouzena jako kulturní hodnota.

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

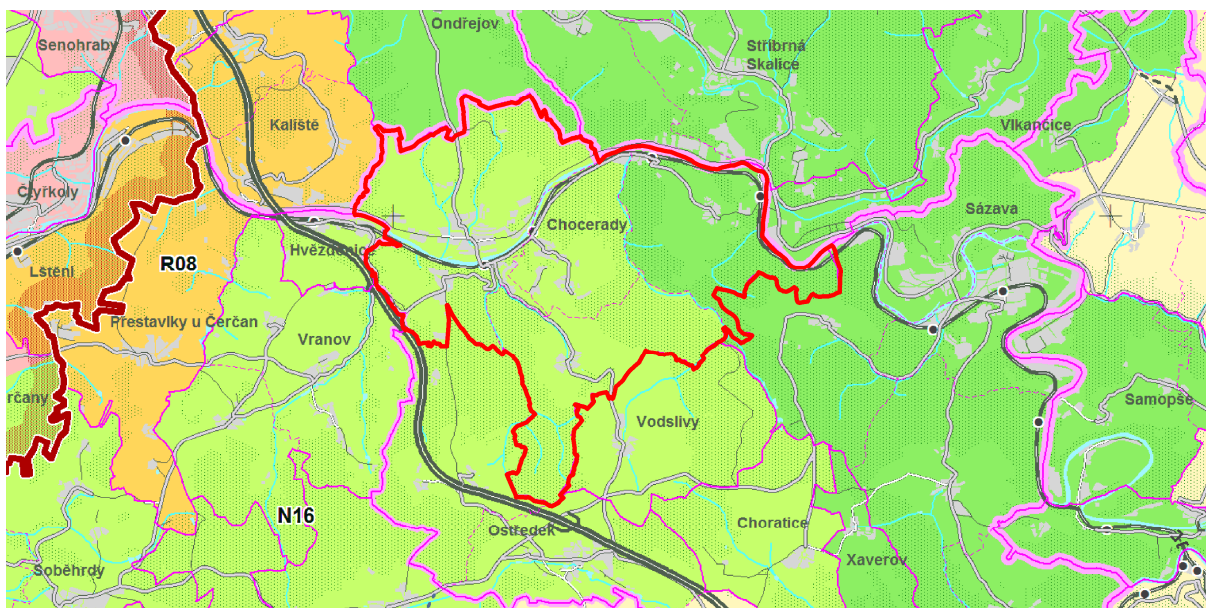
a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;

Bylo prověřeno, že územní plán respektuje stávající přírodní a kulturní hodnoty řešeného území. Návrhem nových zastavitelných ploch nedojde k narušení vyváženosti krajiny. Podmínky využití ploch jsou nastaveny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a stávajících hodnot.

V rámci zachování nenarušení souborů staveb byla prověřována i vhodnost umístění nové zástavby, která by ve svém důsledku mohla vést k nevhodnému zásahu do historického obrazu sídel. Z důvodu ochrany kulturních hodnot se v zákonem stanovené podrobnosti vymezila zástavba, která by byla nevhodná, prokazovala by cizorodé prvky, které se z důvodu ochrany kulturních a urbanistických hodnot v řešeném území vyloučily.

b) neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

Územní plán zajišťuje ochranu přírodních a krajinářských hodnot. V územním plánu je stanovena koncepce uspořádání krajiny zaměřená na stabilizaci stávajícího stavu území a posílení prostupnosti krajiny.



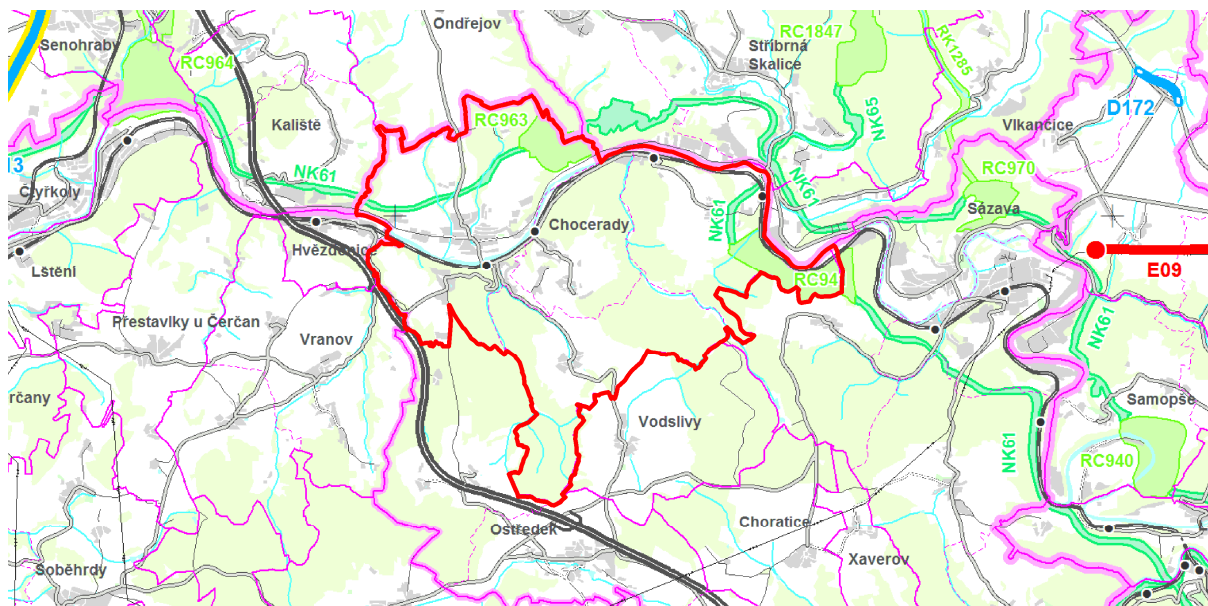
Obr. 3 – Výkres oblastí se shodným krajinným typem (výřez ze ZÚR SK)

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

(237) ZÚR vymezují jako veřejně prospěšná opatření tyto plochy a koridory biocenter a biokoridorů ÚSES (viz obr. 4):

NK 61	Štěchovice - Chraňbožský les
RC 941	Ve Studeném
RC 963	Šejř

Vymezení výše uvedených veřejně prospěšných opatření bylo v územním plánu prověřeno. Jako veřejně prospěšné opatření byla vymezena část nadregionálního biokoridoru NK61 v severní části Chocerad, kde je veden po stávajících pozemcích orné půdy. Zbývající části NK61, včetně regionálních biocenter RC 941 a RC 963 jsou v řešeném území funkční a není třeba je vymezovat jako veřejně prospěšné opatření.



Obr. 4 – Veřejně prospěšné stavby a opatření (výřez ze ZÚR SK)

8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkách obnovy a rozvoje sídelní struktury

Územním plán Chocerady je nutné koordinovat s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí zejména s ohledem na následující požadavky nadmístního významu:

NK 61 Štěchovice - Chraňbožský les - osa nadregionálního biokoridoru

RC 941 Ve Studeném - regionální biocentrum

RC 963 Šejř - regionální biocentrum

Územní plán respektuje a zpřesňuje výše uvedené prvky ÚSES a zakresluje jejich průchod řešeným územím v souladu se ZÚR SK ve znění Aktualizace č.1, se zohledněním návaznosti na území sousedních obcí.

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem

Územní plán je v souladu s nadřazenou ÚPD, respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR SK ve znění Aktualizace č.1. Všechny nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR jsou respektovány.

Vyhodnocení souladu územního plánu s limity vyplývajícími z grafické části dokumentace ZÚR SK ve znění Aktualizace č.1

ochrana přírody a krajiny

- EVL CZ0210028 Posázavské bučiny - leží na východním okraji řešeného území. Jako limit je zakreslena v grafické části dokumentace.
- EVL CZ0213068 Dolní Sázava - prochází napříč řešeným územím ve vazbě na tok řeky Sázavy. Jako limit je zakreslena v grafické části dokumentace.
- maloplošné zvláště chráněné území národní přírodní rezervace Ve Studeném - leží na východním okraji řešeného území. Jako limit je zakreslena v grafické části dokumentace. V koordinačním výkresu je zakresleno platné vymezení národní přírodní rezervace, na základě poskytnutých aktuálních dat AOPK ČR, které je mírně odlišné od vymezení v ZÚR SK. Vymezení maloplošného zvláště chráněného území národní přírodní rezervace Ve Studeném, dle dosud platné dokumentace nelze v tomto případě v dokumentaci ÚP akceptovat, protože se v současné době jedná o doložitelně překonaný limit.
- nadregionální a regionální prvky ÚSES - zakresleno a zpřesněno v grafické a textové části dokumentace

- hranice ochranné zóny nadregionálního biokoridoru - zakresleno a zpřesněno v grafické a textové části dokumentace; vymezené ochranné pásmo nemá žádný vliv na sledovanou koncepci rozvoje území.

nerostné suroviny a horninové prostředí

- chráněné ložiskové území 02650000 Stříbrná Skalice - leží na severovýchodním okraji řešeného území. Jako limit je zakresleno v grafické části dokumentace.
- poddolované území Chocerady Komorní Hrádek - leží západně od Komorního Hrádku. Jako limit je zakresleno v grafické části dokumentace.

vodní hospodářství

- stanovené záplavové území - zakresleno v grafické části dokumentace

dopravní infrastruktura

- dálnice D1, ochranné pásmo - zakresleno v grafické části územního plánu
- silnice II. a III. třídy, ochranné pásmo - zakresleny v grafické části územního plánu
- cyklotrasa č.19 prochází napříč řešeným územím - zakresleno v grafické části územního plánu
- železniční trať regionální - jedná se o trať č.212, která je v grafické části dokumentace zakreslena jako plocha dopravní infrastruktury - drážní a dále linií jako "Železniční trať", včetně ochranného pásma 60m.

Všechny tyto jevy a limity jsou znázorněny v grafické části odůvodnění, ve výkresu č.4, Koordináční výkres.

Územní plán není v žádném z bodů v rozporu se zásadami stanovenými v ZÚR.

Územní plán řádně a dostatečným způsobem prokázal soulad s nadřazenou dokumentací, zajistil ochranu všech jevů limitů v území vyplývajících z této dokumentace a prokázal koordinaci s nadřazenou dokumentací tím, že jednotlivé jevy a limity nejsou návrhem nových zastavitelných ploch dotčeny. V blízkosti dopravních staveb je navrženo podmíněně přípustné využití.

c. Vyhodnocení souladu návrhu 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.

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

Návrh územního plánu vytváří podmínky pro zajištění stabilizace a posílení všech tří pilířů udržitelného rozvoje formou návrhu ploch pro bydlení, ploch smíšených obytných, ploch pro výrobu a skladování a dále návrhem systému ÚSES, který zvýší stabilizaci přírodních podmínek v řešeném 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 územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je v řešeném území omezený. Vzhledem k charakteru řešeného území lze na základě návrhu územního plánu očekávat lokální mírné zlepšení ve všech třech pilířích udržitelného rozvoje.

Návrh územního plánu je řešen tak, aby byl zajištěn jeho další komplexní rozvoj v dlouhodobém horizontu, se zohledněním jeho potenciálu, daného zejména polohou řešeného území v atraktivním přírodním prostředí.

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

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

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

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

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

Územním plánem nebudou dotčeny nemovité kulturní památky, památkově chráněná území a jejich ochranná pásma. Územní plán vytváří předpoklady pro posílení hlavní funkce v území, kterou je bydlení, a současně nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje. Neovlivňuje ani urbanistické a architektonické hodnoty území. Respektuje omezení, trasy a další ochranná pásma technického vybavení, která se v řešeném území vyskytují. Návrh zastavitelných ploch odpovídá svým rozsahem nynějšímu a očekávanému potenciálu rozvoje území. Územní plán nenavrhuje nové druhy funkčního využití, které by nebyly v souladu se stávajícím využitím řešeného území. Nově navržené plochy navazují na zastavěné, popřípadě zastavitelné území. Všechny zastavitelné plochy jsou dopravně obslouženy ze stávajících, případně nově navržených komunikací.

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

§18 odst. 5 stavebního zákona - V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem 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 zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Územní plán zpřesnil podmínky pro umísťování staveb, zařízení a jiných opatření, uvedených v tomto odstavci stavebního zákona.

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

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

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

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

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

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán navrhuje plochy změn využití území tak, aby nedošlo k ovlivnění stávajících urbanistických hodnot jednotlivých sídel. Podmínky využití zastavitelných ploch jsou navrženy v souladu s možnostmi, které umožňuje stavební zákon. Jako podmínka pro rozhodování v území je u několika ploch podmíněno jejich využití zpracováním územní studie. Požadavky na obsah územní studie jsou uvedeny v kapitole i. výrokové části územního plánu.

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

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

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

Územní plán nenavrhuje etapizaci ploch. Veškeré plochy jsou navrženy v jedné etapě návrhu.

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

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

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

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

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

Podmínky využití území u ploch bydlení a ploch smíšených obytných jsou stanoveny s ohledem na využití řešeného území, charakter stávající zástavby, zachovalou urbanistickou strukturu a vytvoření předpokladů pro nenarušení území nevhodnou zástavbou, která by do budoucna mohla vyvolat zástavbu opírající se v současné době již např. o cizorodé prvky. Cílem územního plánu je zachovat stávající charakter jednotlivých sídel, která plní převážně funkci obytnou a rekreační. Ta je zejména v Choceradech doplněna funkcí občanské vybavenosti a funkcí výrobní.

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

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

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

V řešeném území jsou jako objekty obrany státu evidován zámek Komorní Hrádek a dále objekt občanského vybavení v Dolním Samechově využívaný k rekreaci. Tyto plochy jsou v územním plánu zakresleny dle jejich převládajícího využití.

V řešeném území nejsou uplatněny žádné územní požadavky, které by byly předmětem řešení v podrobnosti územního plánu.

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

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

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

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

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Územní plán respektuje a zakresluje stávající chráněné ložiskové území 02650000 Stříbrná Skalice. Ložiska nerostných surovin se v řešeném území nevyskytují.

Podmínky pro umístování solárních panelů jsou uvedeny v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán respektuje stávající malou vodní elektrárnu na jezu v Choceradech.

Větrné elektrárny jsou uvedeny jako nepřipustné v rámci všech ploch výroby a skladování.

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v míře, která odpovídá ustanovení § 188 odst. 3 stavebního zákona. Při projednávání a vydání návrhu územního plánu se postupuje podle platného stavebního zákona. Územní plán je tak svým účelem, obsahem, procesním průběhem pořízení a způsobem zpracování v souladu s výše uvedenými požadavky. Navrhovaný územní plán je rovněž v souladu s ustanoveními § 3 a § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a s přílohou č. 7 k této vyhlášce.

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

Územní plán včetně tohoto odůvodnění je zpracován v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- byl zpracován projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- o pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce dle ust. § 44 odst. 1, písm. d) stavebního zákona;
- návrh zadání územního plánu byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona a byl schválen zastupitelstvem obce;
- zpracovaný územní plán vychází z doplňujících průzkumů, z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Benešov, aktualizovaných v letech 2012, 2014 a 2016.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území jsou v územním plánu podrobněji členěny některé plochy. Jedná se o podrobnější členění plochy např. pro bydlení, ploch rekreace, ploch občanské vybavenosti, ploch výroby a skladování, ploch zemědělských a o stanovení plochy s jiným způsobem využití (§3, odst.4). Toto řešení bylo zvoleno s ohledem na vhodnější naplnění sledovaného cíle při vymezení funkčního řešení v jednotlivých plochách.

Byla využita možnost členění následujících ploch:

- §4 Plochy bydlení se dále člení na Plochy bydlení v bytových domech BH a Plochy bydlení v rodinných domech venkovské BV.

Zdůvodnění : rozdělení bylo navrženo s ohledem na umístění jednotlivých sídel v krajině tak, aby se zohlednily všechny územní vazby včetně již historicky založených staveb a ničím nerušených pohledů, s cílem neumožnit výstavbu objektů, které by mohly nevhodně narušit stávající krajinou scénérii.

- §5 Plochy rekreace se dále člení na Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci RI, Plochy rekreace - hromadné RH a Plochy rekreace - rekreační louky RL.

Zdůvodnění : rozdělení bylo navrženo s ohledem na odlišné využívání jednotlivých ploch s cílem stanovit podmínky jejich využití tak, aby se dostatečně zohlednila možnost specifického využití těchto ploch, zejména pak s ohledem na jejich využití z hlediska možnosti další zástavby.

- §6 Plochy občanského vybavení byly dále členěny na Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura OV, Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední OM, Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS, Plochy občanského vybavení – hřbitovy OH a Plochy občanského vybavení - specifické OX.

Zdůvodnění - rozčlenění vhodnějším způsobem reaguje na konkrétní podmínky dalšího rozvoje území tak, aby se dostatečně zohlednila možnost specifického využití ploch. Plochy hřbitova podrobnějším způsobem zohledňují již stávající funkci v této specifické ploše, stejně tak vymezení samostatné plochy občanského vybavení - specifické, které zohledňuje multifunkční využití areálu zámku v Komorním Hrádku.

- §9 Plochy dopravní infrastruktury byly dále členěny na Plochy dopravní infrastruktury - silniční DS, Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu DM a Plochy dopravní infrastruktury - drážní DZ.

Zdůvodnění - rozdělení bylo navrženo s ohledem na odlišné využívání jednotlivých ploch s cílem stanovit podmínky jejich využití tak, aby se dostatečně zohlednila možnost specifického využití těchto ploch.

- §11 Plochy výroby a skladování byly dále členěny na Plochy výroby a skladování - lehký průmysl VL, Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba VZ a Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba VD.

Zdůvodnění - rozdělení bylo navrženo s ohledem na odlišné využívání jednotlivých ploch s cílem stanovit podmínky jejich využití tak, aby se dostatečně zohlednila možnost specifického využití těchto ploch.

- §14 Plochy zemědělské byly dále členěny na Plochy zemědělské - orná půda NZo a Plochy zemědělské - trvalé travní porosty NZt.

Zdůvodnění - rozdělení bylo navrženo s ohledem na odlišné využívání jednotlivých ploch s cílem stanovit podmínky jejich využití tak, aby se dostatečně zohlednila možnost specifického využití těchto ploch.

V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je v územním plánu použito jiného druhu plochy s rozdílným způsobem využití než stanovuje vyhláška.

Z důvodu zajištění ochrany stávajících ploch zeleně v řešeném území bylo využito možnosti stanovit v souladu s metodikou MINIS plochy zeleně, které se dále člení:

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

Zdůvodnění : Posouzení vymezení ploch bylo provedeno s ohledem na vhodnost rozlišení samostatných ploch zeleně. Dále s ohledem na zvýšení ochrany stávající zeleně v zastavěném území v návaznosti na funkční plochy odlišných využití včleněných do veřejných prostranstvích (např. náves). Důvodem přidání ploch zeleně soukromé a vyhrazené, které budou využívány jako zahrady, bylo vytvořit a zohlednit specifické podmínky a v některém případě i důraznějším způsobem podpořit stávající charakter území. Plochy byly vymezeny z důvodu funkční specifčnosti zejména v území, ve kterých má být zachován dominantní podíl nezastavěných a nepevněných ploch, ale nemusí zde být nutně zachována možnost volného přístupu bez omezení, charakteristická např. pro veřejná prostranství. Jedná se o soukromou zeleň –

zahrady, které nelze využít pro stavbu bydlení, avšak tyto plochy mohou vytvářet a zkvalitňovat zázemí ke stávajícím stavbám nebo ke stavbám, které se v území budou realizovat.

V grafické části dokumentace je u ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou graficky v měř. 1: 5000 problémově znázornitelné a jsou rozměrově malého rozsahu zvoleno řešení, kdy je vlastní plocha překryta indexem využití dané plochy. Toto se týká zejména samostatně vymezených ploch technického využití (např. plochy trafostanic a plochy vodních zdrojů a vodojemů), samostatně stojících obytných nebo účelových staveb v krajině. Při rozhodování o využití předmětného území platí index využití této plochy. Jedná se o výjimečné případy, kdy bylo vhodné tyto odlišné funkce s ohledem na jejich specifika územním plánem odlišit a nebylo vhodné je včleňovat do ploch navazujících.

Územní plán navrhl podmínky tak, aby se výrazně nezměnil krajinný pohled na jednotlivá sídla, ochránily se významné krajinné prvky, rozptýlená zeleň nebo již založená zeleň v zastavěném území.

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

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů uplatněnými v rámci projednávaného návrhu zadání.

V územním plánu jsou zohledněny požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, obrany a bezpečnosti státu, civilní ochrany, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými jevy).

e.1 Ochrana obyvatelstva

Ochrana veřejného zdraví

Zdroje hluku, prašnosti a zápachu se v jednotlivých sídlech prakticky nevyskytují. Stávající výrobní a zemědělské areály nemají stanovenou pásmo hygienické ochrany. Podmínky využití pro plochy výroby jsou stanoveny tak, aby nebyly ovlivněny stávající ani navrhované plochy bydlení a plochy smíšené obytné.

Kvalita ovzduší je dána především obsahem škodlivých látek, ovlivňuje ji množství vypouštěných emisí a jejich transport (rozptyl). Největší podíl na produkci emisí tuhých látek mají malé zdroje. Znečištění ovzduší je nejvíce patrné v zimním období v kombinaci s nepříznivými povětrnostními a tlakovými podmínkami. Žádné ze sídel v řešeném území není plynofikováno.

Hluk z dopravy na silnicích II. a III. třídy, které procházejí řešeným územím, je s ohledem na dopravní zatížení zanedbatelný. V roce 2010 byly sečteny na následujících silnicích tyto roční průměrné denní intenzity vozidel:

II/109	1392 vozidel za den
II/113	714, resp. 335 vozidel za den (sčítáno ve dvou úsecích)
III/11321	265 vozidel za den

S ohledem na odloučenou polohu dálnice D1 vůči stávající obytné zástavbě je její dopravní zatížení 29 419 vozidel a z ní plynoucí hluk bezpředmětné.

Zbývající komunikace nebyly s ohledem na intenzitu dopravy sčítány. Nepředpokládá se překročení limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

V území se nevyskytují další zdroje znečištění, které by měly nežádoucí vlivy na zdraví obyvatel.

Radonové riziko

Radonové riziko je jedním z faktorů ovlivňujících hygienickou kvalitu životního prostředí a jeho míra je dána přirozenou radioaktivitou geologického podloží a stavebními materiály použitými při výstavbě.

Radonový index se odvíjí od geologického podloží. Na magmatitech je vysoký (jedná se o Komorní Hrádek, jihovýchodní část Vlkovce a východní část Chocerad). Na metamorfitech a čtvrtohorních sedimentech jsou měřeny střední hodnoty (převážná část Chocerad a dolní Samechov). Na vulkanitech je nízký (horní Samechov).

Určené plochy jednotlivých kategorií rizika však nelze použít pro stanovení radonového rizika v jednotlivých objektech, protože skutečná radiační zátěž stavebního pozemku je vždy ovlivněna lokální situací (různá propustnost půd, lokální anomálie aktivních látek v horninách atd.). V řešeném území může být při vybraných stavebních činnostech vyžadováno provedení detailního radonového průzkumu.

Ochrana ložisek nerostných surovin

Územní plán respektuje chráněné ložiskové území 02650000 Stříbrná Skalice.

Územní plán respektuje těžený dobývací prostor č. 70857 Stříbrná Skalice zasahující do řešeného území a nenavrhuje v něm žádné změny.

Územní plán respektuje bodové poddolované území Chocerady Komorní Hrádek ležící severozápadně od Komorního Hrádku

V řešeném území nejsou evidována žádná sesuvná území.

Obrana a bezpečnost státu, civilní ochrana

Požadavky civilní ochrany v souladu s ustanovením vyhlášky Ministerstva vnitra č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, jsou řešeny následovně:

- V řešeném území jsou jako objekty obrany státu evidován zámek Komorní Hrádek a dále objekt občanského vybavení v Dolním Samechově využívaný k rekreaci.

Do řešeného území zasahuje stanovené záplavové území vzniklé průlomovou vlnou zvláštní povodně ve dvou variantách (Želivka 1 a Želivka 10). Stanovené záplavové území pro řeku Sázavu, včetně aktivní zóny, je respektováno. Do stanoveného záplavového území nejsou navrhovány žádné nové plochy s výjimkou ploch vyplňujících proluky v zastavěném území Z1S (zeleň soukromá a vyhrazená). Část této plochy zasahující do záplavového území je možné využívat pouze jako nezastavitelné pozemky a nelze na ní umisťovat stavby. Do záplavového území dále zasahuje větší část plochy Z12Ch (plochy rekreace - rekreační louka), která je svým využitím chápána jako volná plocha k pořádání různých akcí a k trávení volného času. Části této plochy zasahující do záplavového území je rovněž možné využívat pouze jako nezastavitelný pozemek a nelze na něm umisťovat stavby.

Územní plán nenavrhuje žádné konkrétní protipovodňové opatření. V rámci přípustného využití však realizaci protipovodňových opatření umožňuje.

- Na území obce nejsou vyhlášeny zóny havarijního plánování.
- Na území obcí nejsou stálé tlakově odolné kryty CO, k ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události mohou být jako improvizované úkryty využívány vhodné části stávajících objektů, zejména ve sklepích rodinných domů. Pro ubytování a stravování evakuovaných obyvatel na území obce je možné využít stávající ubytovací kapacity v hotelech, případně areál školy v Choceradech.
- Materiál civilní obrany není na území obce skladován, v případě potřeby jej lze uskladnit v budově obecního úřadu, stejně jako materiál humanitární pomoci.
- Na území obce nejsou skladovány nebezpečné látky a nejsou zde (ani se nenavrhují) plochy pro uskladnění nebezpečných látek. Stejně tak nejsou v řešeném území plochy a objekty, které by bylo možné využít pro dekontaminaci osob, zvířat a vozidel.
- Zásobování pitnou vodou je ve většině sídel řešeno z lokálních vodovodních systémů, v případě jeho vyřazení z provozu budou obyvatelé zásobováni z vlastních studní, které se zachovaly (pokud je v nich nezávadná voda), z mobilních cisteren na pitnou vodu a balenou pitnou vodou. K nouzovému zásobování elektrickou energií bude využito mobilních náhradních zdrojů.

- Varování obyvatelstva je prováděno v Choceradech sirénou umístěnou na budově obecního úřadu. V ostatních sídlech řešeného území je varování prováděno pomocí SMS systému. Obec má zpracovaný krizový plán obce.

Požadavky požární ochrany

Protipožární ochrana je zajištěna místními sbory dobrovolných hasičů a dále hasičským záchranným sborem z Benešova.

Jako hlavní zdroj požární vody je využíván tok řeky Sázavy, návesní rybník v Choceradech pro Chocerady a Komorní Hrádek. Pro Vestec je zdrojem požární vody návesní rybník, pro Vlkovec a Samechov Sázava.

Všechny části obce, ve stávající zástavbě i v navržených zastavitelných plochách, jsou dostupné pro vozidla požární ochrany po silnici II. a III. třídy a po místně významných komunikacích. Ty jsou navrženy v takovém šířkovém a směrovém uspořádání, aby byl umožněn příjezd požárních vozidel.

Soulad se stanovisky dotčených orgánů

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky dotčených orgánů uplatněných k návrhu zadání.

e.2 Vyhodnocení stanovisek došlých ke společnému jednání

Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska ve lhůtě 30-ti dnů ode dne společného jednání, které se uskutečnilo dne 7. srpna 2017. Pořizovatel zaslal oznámení dotčeným orgánům, sousedním obcím a dalším organizacím dopisem ze dne 14.7.2017, č.j. 00925/17/OÚ.

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

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

Ve stanovené lhůtě uplatnily k projednávanému návrhu ÚP Chocerady ve smyslu ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona svá stanoviska se souhlasu tj. bez připomínek nebo neuplatnily stanovisko tyto dotčené orgány:

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně, územní odbor Benešov oznámení obdrželi dne 18. 7. 2017, neuplatnily stanovisko

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Benešov oznámení obdrželi dne 18. 7. 2017, neuplatnily stanovisko

Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči a z hlediska zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích oznámení obdrželi dne 18. 7. 2017, neuplatnily stanovisko

Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury, Praha, ze dne 4. 9. 2017, Sp. zn. 96559/2017-8201-OÚZ-PHA, doručeno na OÚ dne 1. 9. 2017

Posouzení: Výše uvedená akce byla posouzena Ministerstvem obrany na základě ustanovení § 6, odst. 1, písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky v platných zněních a resortních předpisů. Ministerstvo obrany - Česká republika, jehož jménem jedná na základě pověření ministra obrany č.j. 2613/2014-1140 ze dne 5. ledna 2015, ve smyslu ustanovení § 7, odst. 2, zák. č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 Věstníku MO, ročník 2011, částka 16 souhlasí s předloženým „návrhem Zadání Územního plánu Chocerady“. Katastrální území Chocerady se nachází v zájmovém území AČR dle zákona

č.183/2006 Sb., § 175 (jevy 82,107). Rozsah a průběh těchto zájmových území byl předán v rámci aktualizace dat pro ÚAP. Je nutno dodržet ustanovení § 175, zákona č.183/2006 Sb., viz příloha „Vyjmenované druhy staveb“.

Vyhodnocení: Nejedná se o zadání, ale o návrh ÚP Chocerady. Limity vyplývající z ÚAP jsou v dokumentaci akceptovány. Vyjmenované druhy staveb dle přílohy se návrhem územního plánu konkrétně do území nenavrhují.

Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku, Praha oznámení obdrželi dne 18. 7. 2017, neuplatnily stanovisko

Ministerstvo životního prostředí, Praha, oznámení obdrželi dne 17. 7. 2017, neuplatnily stanovisko

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Praha, oznámení obdrželi dne 18. 7. 2017, neuplatnily stanovisko

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Praha – Zbraslav, ze dne 24. 7. 2017, č.j. KRPS-228643-1/ČJ-2017-0100MN, doručeno na OÚ dne 25. 7. 2017

Stanovisko: Sdělujeme Vám, že z hlediska zájmů Krajského ředitelství policie Středočeského kraje nemáme návrhu územního plánu Chocerady připomínky.
Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj, Praha, oznámení obdrželi dne 18. 7. 2017, neuplatnily stanovisko

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Benešov, oznámení obdrželi dne 18. 7. 2017, neuplatnily stanovisko

Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, úřad územního plánování, oznámení obdrželi dne 18. 7. 2017, neuplatnily písemnost

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, oddělení územního řízení, Praha, oznámení obdrželi dne 18. 7. 2017, samostatně se před vydáním stanoviska podle ustanovení § 50 odst. 7 nevyjádřili

Stanoviska, kde byly uplatněny požadavky na úpravu nebo doplnění dokumentace:

Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze, územní pracoviště v Benešově, ze dne 1. 9. 2017, č.j. KHSSC 40 122/2017, doručeno na OÚ dne 4. 9. 2017

KHS uplatňuje požadavek na obsah návrhu územního plánu Chocerady, který vyplývá z právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví. Citace: KHS s návrhem územního plánu Chocerady souhlasí za splnění podmínky, že lokality navrhované pro funkci bydlení v místní části Komorní Hrádek Z1K a Z2K u významného zdroje hluku (dálnice D1) budou podmíněně využitelné do doby prokázání splnění hygienických limitů hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Za splnění uvedené podmínky lze konstatovat, že návrhem územního plánu Chocerady nebudou negativně dotčeny zájmy KHS, které jako místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví chrání.

Vyhodnocení: Pořizovatel s určeným zastupitelem zajistili úpravu dokumentace, ve výrokové části je uvedeno podmíněně přípustné využití. Plocha Z2K byla po společném projednání vypuštěna.

Krajský úřad Středočeského kraje, ředitelka krajského úřadu, koordinované stanovisko, Praha ze dne 31. 8. 2017, č.j. 090660/2017/KUSK, doručeno na OÚ dne 4. 9. 2017

Koordinované stanovisko:

1. Odbor životního prostředí.

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Orgán ochrany přírody příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. x) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů sděluje, že z hlediska ochrany zvláště chráněných území kategorie přírodní památka a přírodní rezervace, zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin, evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy Natura 2000 a vymezení regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability nemá k projednávanému návrhu územního plánu Chocerady žádné připomínky.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, příslušný dle ustanovení § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona souhlasí s nezemědělským využitím následujících lokalit uvedených v dokumentaci návrhu územního plánu Chocerady července 2017 v tabulce záborů ZPF: (Z2Ch, Z3Ch, Z4Ch, Z5Ch, Z6Ch, Z9Ch, Z7Ch, Z11Ch, Z12Ch, Z13Ch, Z14Ch, Z18Ch, Z1K, Z8Ch, Z20Ch, Z6K, K1Ch, Z5K, Z4S, Z5S, Z6S, Z8S, Z5Ve, Z8Ve, Z3 Ve, Z3VI, Z4V1, Z5VI, Z1VI, Z6V1.

Orgán ochrany ZPF na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona nesouhlasí s nezemědělským využitím následujících lokalit uvedených v dokumentaci návrhu územního plánu Chocerady z července 2017 v tabulce záborů ZPF:

Z4K (mezi přípustné využití patří mimo jiné drobné stavby, přístřešky, altány - tím dojde k záboru velmi kvalitní zemědělské půdy zařazené převážně do II. třídy ochrany), Z2Ka Z3K. Lokality se nacházejí na nejkvalitnějších půdách zařazených dle bonity do II. třídy ochrany, které lze v souladu s § 4 odst. 3 zákona odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Orgán ochrany ZPF neshledal v případě těchto lokalit nezbytnost odnětí právě nejkvalitnější zemědělské půdy a veřejný zájem, který by převažoval nad zájmy ochrany ZPF.

Upozorňuje na nepřesnost v tabulce záborů 12, kde je uvedeno v záhlaví k. ú. Vestec u Chocerad místo k. ú. Vlkovec.

Vyhodnocení: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a projektantem posoudili vydaný nesouhlas. Protože se s vydaným nesouhlasem neztotožnili, podali dne 4.10.2017, pod č.j. 01314/17/OÚ žádost na KÚ o změnu stanoviska. Krajský úřad své stanovisko ze dne 1. 9. 2017 nezměnil a dne 26.10.2017 pod č.j. 120307/2017/KUSK i nadále trval na svém dříve vydaném nesouhlasu k ploše Z4K a Z3K. V tomto stanovisku dotčený orgán doplnit své odůvodnění. Vyslovil názor, že veřejný zájem převyšující zájem ochrany ZPF je dle orgánu ochrany ZPF např. stavba škol, domova pro důchodce, dopravní a technická infrastruktura, tj. stavby, bez kterých nelze zajistit základní potřeby občanů v obci. Návrh jiných funkčních nelze vyhodnotit jako veřejný zájem převyšující zájem ochrany ZPF. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a projektantem se s názorem KÚ neztotožnil a podal 2.11.2017 žádost o řešení rozporu na MMR. Jednání ze účelem přípravy podkladů pro dohodovací řízení ve věci rozporu mezi OÚ a KÚ Středočeského kraje (DO ZPF) se uskutečnilo dne 11.12.2017. Dohodnuté závěry vyplývající z provedené dohody o řešení rozporu, která nabyla účinnosti dne 12.2.2018. Tyto byly zohledněny v upravené dokumentaci předkládané k veřejnému řízení. Plocha Z3K byla v návrhu ponechána včetně stanovené regulace, plocha Z4K byla z návrhu vypuštěna.

Nepřesnost v tabulce záborů 12, kde je uvedeno v záhlaví k. ú. Vestec u Chocerad místo k. ú. Vlkovec byla napravena.

Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění. Orgán státní správy lesů příslušný podle ust. § 47 odst. 1 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění na základě § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona na základě předloženého návrhu územního plánu Chocerady uděluje souhlas ke změně využití lokality Z17Ch, jedná se o plochy staveb pro rodinnou rekreaci. K ostatním záborům se vyjadřuje obec s rozšířenou působností.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí. Obec s rozšířenou působností byla obeslaná a vydala stanovisko.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu územního plánu Chocerady připomínky.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

2. Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust.

§ 40 odst. 1, v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k předloženému návrhu územního plánu Chocerady nemá připomínky.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

3. Odbor kultury a památkové péče

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

Vyhodnocení: Vzato na vědomí. Obec s rozšířenou působností byla obeslaná.

Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, č.j. MUBN/73874/2017/OOPLH, Soubor stanovisek:

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

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

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

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

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

Stanovisko k návrhu ÚP je kompetentní vydat dle § 11, odst. (2), písm. a) Krajský úřad Středočeského kraje.

Vyhodnocení: Krajský úřad byl obeslán a vydal koordinované stanovisko.

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

Orgán státní správy lesů příslušný dle § 47 odst. 1 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění na základě § 48 odst. 2, písm. b) lesního zákona na základě předloženého návrhu územního plánu Chocerady uděluje souhlas ke změně využití lokality

Z1Ch - plochy pro technickou infrastrukturu, k.ú.Chocerady; Z3S - plochy bydlení v rodinných domech venkovské, k.ú.Samechov; Z1R - plochy výroby a skladování - lehký průmysl, k.ú.Vlkovec.

K záboru pro plochy staveb pro rodinnou rekreaci je kompetentní se vyjádřit Krajský úřad Středočeského kraje dle § 48a odst.2 lesního zákona. Návrhy změny využití v uvedených lokalitách byly akceptovány z důvodu potřeby dořešení dlouholetých nesouladů v těchto konkrétních lokalitách. V případě návrhů dotčení pozemků do 50m od okraje lesa (pozemků PUPFL) upozorňujeme na podmínku lesního zákona (znění § 14 odst. 2), kdy je pro umístění staveb do 50m od okraje lesa nutný souhlas orgánu státní správy lesů - kompetentní dle § 48 odst. (2) písm. c) lesního zákona (ORP Benešov). Souhlas lze udělit pouze za určitých podmínek (např. stavba umístěna dále než je absolutní výšková bonita dřevin dle porostní skladby konkrétní lokality). Nedoporučujeme proto umisťovat plochy pro nové stavby blíže jak 50m od hranic stávajících lesů (do tzv. ochranného pásma lesa). V ÚPD u těchto ploch upozornit na stav, že nelze předjímat výsledky dalších řízení, udělení výjimky k umístění stavby blíže jak 50m od hranic lesa nelze předem nárokovat.

Vyhodnocení: Souhlas s odnětím vzat na vědomí. Krajský úřad byl obeslán a vydal koordinované stanovisko. U funkčních ploch BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, SV Plochy smíšené obytné venkovské a dalších je uvedeno Podmíněně přípustné využití tohoto znění: umístění staveb do vzdálenosti 50m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím

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

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Stanovisko dle zák. č.334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění: Dle § 17a, písm. a) zákona uplatňuje stanovisko k územně plánovací dokumentaci krajský úřad podle § 5, odst. 2, nejde-li o případy působnosti jiného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

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

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

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

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Ministerstvo dopravy, odbor technické infrastruktury a územního plánu, Praha, ze dne 4. 9. 2017, zn. 436/2017-910-UPR/2, na OÚ doručeno dne 4. 9. 2017.

Stanovisko: Na základě ustanovení § 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, Ministerstvo dopravy vydává, jako dotčený orgán ve věcech dopravy, stanovisko podle § 40 odst. 2 písm. g) zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zák. č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. o) a p) zák. č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění a podle § 4 zák. č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění, k návrhu územního plánu Chocerady.

Doprava drážní. V řešeném území je vedena jednokolejná neelektrizovaná železniční trať č. 212 Čerčany- Světlá nad Sázavou, která je dle §3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy regionální. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách.

Upozorňujeme na nesrovnalost týkající se plochy Z2S, která je dle hlavního výkresu a v kapitole c.3 textové části navržena jako plocha BV (plochy bydlení v rodinných domech venkovské), ale podmínky splnění hlukových limitů v podmíněně přípustném využití jsou uvedeny a v kapitole f.2 v regulativu pro plochu SV (plochy smíšené obytné venkovské).

Vyhodnocení: Upozornění bylo akceptováno. V upravené dokumentaci předkládané k veřejnému řízení bylo pochybení napraveno. Ochranné pásmo je v koordinačním výkresu zakresleno.

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, letecké a vodní dopravy nemáme připomínky.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Správa železniční dopravní cesty s.o., Generální ředitelství, Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha, vyjádření uplatněno dne 27. 7. 2017, zn. 30928/2017-SŽDC-GR-O26, na OÚ doručeno dne 28. 7. 2017.

Vyjádření: Správa železniční dopravní cesty, státní organizace (dále jen SŽDC), vznikla na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodář s majetkem státu, který tvoří především železniční dopravní cesta a plní funkcí vlastníka dráhy a oprávněného investora pro drážní stavby, zajišťuje provozování, provozuschopnost, modernizaci a rozvoj železniční dopravní cesty. Vyjádření SŽDC se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy, které je v procesu územního plánování dotčeným orgánem podle § 4 zákona č. 183/2006 Sb.

Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury Vám dáváme následující vyjádření:

Řešeným územím je vedena jednokolejná neelektrizovaná železniční trať č. 212 Čerčany - Světlá nad Sázavou, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy regionální. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách.

Upozorňujeme na nesrovnalost týkající se plochy Z2S, která je dle hlavního výkresu a kapitole c.3 textové části navržena jako plocha BV (plochy bydlení v rodinných domech venkovské), nicméně podmínky splnění hlukových limitů v podmíněně přípustném využití jsou uvedeny v kapitole f.2 v regulativu pro plochu SV (plochy smíšené obytné venkovské). Mimo uvedené nemáme k návrhu ÚP Chocerady další připomínky.

Vyhodnocení: Upozornění bylo akceptováno. V upravené dokumentaci předkládané k veřejnému řízení bylo pochybení napraveno. Ochranné pásmo je v koordinačním výkresu zakresleno.

Krajská správa a údržby silnic Středočeského kraje p.o., Zborovská 11, 150 21 Praha, stanovisko uplatněno dne 15. 8. 2017, zn. 3448/17/KSUS/S/BNT/SOU, na OÚ doručeno dne 21. 8. 2017.

Připomínky: Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje jako správce a zároveň zástupce Středočeského kraje jako vlastníka silnic č. II/109; II/113; III/1099; III/I 1321 a III/I 1322 má k návrhu zadání územního plánu obce Chocerady tyto připomínky:

1. Počet připojení na komunikaci omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací);
2. Upozorňujeme, že u nové obytné zástavby navrhované v bezprostřední blízkosti silničního tělesa nebudou případná požadovaná opatření ke snížení negativních vlivů dopravy hrazena z prostředků správce silniční sítě.

Bližší podmínky pro nové inženýrské sítě, připojení MK atd. upřesníme po předložení projektové dokumentace.

Vyhodnocení: Připomínky nelze do ÚP zapracovat. V případě nové obytné zástavby navrhované v bezprostřední blízkosti silničního tělesa bylo stanoveno podmíněně přípustné využití, které se bude investorem naplňovat v rámci navazujícího správního řízení.

Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví a stavebnictví, Praha ze dne 12. 6. 2017, zn. MPO 38032/2017, doručeno na OÚ dne 29. 6. 2017

Sdělení: Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb. (horní zákon v platném znění) a v souladu s § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon v platném znění), uplatňuje k návrhu Územního plánu Chocerady následující stanovisko a vyjádření:

Územní plán respektuje dobývací prostor č. 70857 Stříbrná Skalice a chráněné ložiskové území č. 02650000 Stříbrná Skalice, zasahující ze severovýchodu na k. ú. Samechov, a nenavrhuje do těchto prostorů žádné rozvojové plochy. Upozorňujeme však, že v grafické části - v koordinacním výkrese není zakreslena hranice dobývacího prostoru - prosíme doplnit.

Vyhodnocení: Upozornění na zakreslení hranice dobývacího prostoru bylo shledáno jako oprávněné. Požadavek zakreslení byl do upravené dokumentace tj. do koordinacního výkresu doplněn.

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, (OVSS I), Praha, ze dne 4. 9. 2017, zn. MZP/2017/500/109, doručeno na OÚ dne 6. 9. 2017

Sdělení: Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, v platném znění, a § 13 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: Do území zasahující chráněné ložiskové území Stříbrná Skalice č. 02650000 i bodové poddolování jsou v dokumentaci zakreslena. Zároveň je nutno uvést i část těženého dobývacího prostoru č. 70857 Stříbrná Skalice, který na severovýchodě též do území obce zasahuje. V textu je účelné uvést omezení ve smyslu § 18 a 19 horního zákona v CHLÚ i ochranu dobývacího prostoru coby rozhodnutí o využití území ve smyslu zák. č. 183/2006, stavební zákon.

Vyhodnocení: Požadavek na část těženého dobývacího prostoru č. 70857 Stříbrná Skalice byl shledán jako oprávněný. Plocha byla do koordinacního výkresu zakreslena. Do odůvodnění byl doplněn text tohoto znění: "Územní plán respektuje chráněné ložiskové území č.02650000 Stříbrná Skalice a těžený dobývací prostor č. 70857 Stříbrná Skalice zasahující do řešeného území a nenavrhuje zde žádné změny. Vzhledem k tomu, že územní plán do těchto ploch nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy nebylo třeba stanovovat speciální podmínky pro tato území. Při využití ploch zasahujících do chráněného ložiskového území, nebo dobývacího prostoru je nutné postupovat v souladu s § 18 a 19 horního zákona."

Městský úřad Sázava, stavební úřad, oznámení obdržel dne 18. 7. 2017, nepodal požadavky na doplnění dokumentace.

Sousední obce:

Město Sázava, oznámení obdrželo dne 18. 7. 2017, nepodalo připomínky

Obec Hvězdovice, oznámení obdržela dne 18. 7. 2017, nepodala připomínky

Obec Kaliště, oznámení obdržela dne 18. 7. 2017, nepodala připomínky

Obec Ondřejov, oznámení obdržela dne 18. 7. 2017, nepodala připomínky

Obec Ostředek, oznámení obdržela dne 18. 7. 2017, nepodala připomínky

Obec Vodslivy, oznámení obdržela dne 18. 7. 2017, nepodala připomínky

Obec Vranov, oznámení obdržela dne 18. 7. 2017, nepodala připomínky

Obec Stříbrná Skalice, oznámení obdržela dne 18. 7. 2017, nepodala připomínky

Obec Vlkančice, oznámení obdržela dne 18. 7. 2017, nepodala připomínky

Krajský úřad jako nadřízený orgán územního plánování vydal dne 7.3.2018 stanovisko k návrhu územního plánu Chocerady pod č.j. 024353/2018/KUSK, kde konstatuje odstranění nedostatků uvedených ve stanovisku ze dne 5.2.2018 a závěrem konstatuje, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Územní plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů uplatněných podle zvláštních právních předpisů. Pořizovatel prověřil, že územní plán je v souladu i s právními předpisy orgánů, které neuplatnily svá stanoviska. V průběhu procesu projednání návrhu územního plánu Chocerady byl řešen rozpor. Výsledek řešení rozporu byl akceptován a zapracován do dokumentace před veřejným projednáním.

e.3 Vyhodnocení stanovisek došlých k veřejnému projednání

§ 52 stavebního zákona.

V rámci veřejného projednání byly uplatněny stanoviska bez požadavků na doplnění dokumentace, které podalo Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje dne 26. března 2018; Ministerstvo průmyslu a obchodu ze dne 27.3.2018; Ministerstvo obrany ČR vydal souhlas dne 17.4.2018; Ministerstvo vnitra dne 7.5.2018; Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí vydal soubor stanovisek dne 27.4.2018; Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu vydal koordinované stanovisko dne 9.5.2018.

Vzhledem k tomu, že v rámci společného jednání byly uplatněny písemné připomínky a následně v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu byly ze strany veřejnosti uplatněny písemné připomínky a námítky, bylo k nim nutné ve smyslu ust. 53 odst. 1 zpracovat návrh jejich vyhodnocení a přijmout návrhy na rozhodnutí, a tento návrh následně doručit dotčeným orgánům a krajskému úřadu s výzvou k uplatnění stanovisek ke způsobu vyhodnocení a návrhu rozhodnutí o námítkách. Text písemností a jejich vypořádání, který byl s výše uvedenou výzvou odeslán, je součástí kapitol o. a p. textové části tohoto odůvodnění.

Výzva byla doručena dopisem č.j. 00854/18/OU ze dne 25.6.2018 na: Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně, územní odbor Benešov; Krajskou hygienickou stanicí se sídlem v Praze, územní pracoviště v Benešově, Krajskou veterinární správu Státní veterinární správy pro Středočeský kraj; Krajský úřad Středočeského kraje, Zástupci ředitele úřadu, koordinované stanovisko, Praha; Městský úřad Benešov odbor výstavby a územního plánování, Benešov (zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích); Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, Benešov včetně zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči; Ministerstvo dopravy, odbor technické infrastruktury a územního plánu, Praha; Ministerstvo obrany, Praha; Ministerstvo vnitra ČR, Praha; Ministerstvo životního prostředí, Praha; Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Praha; Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Praha – Zbraslav; Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj, Praha 2; Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Benešov, Benešov; Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, oddělení územního řízení, Praha 5.

Dotčené orgány byly zároveň upozorněny na skutečnost, že v ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona je uvedeno, že pokud v uvedené lhůtě své stanovisko neuplatní, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

V průběhu zákonem předepsané 30ti denní lhůty byla pořizovateli k návrhu vyhodnocení námitek a připomínek doručena tato stanoviska: Krajského ředitelství policie Středočeského kraje ze dne 28.6.2018; Obvodního báňského úřadu pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského ze dne 9.7.2018; Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze ze dne 18.7.2018; Městského úřadu Benešov, Odboru životního prostředí ze dne 23.7.2018.

Ve stanoviscích se nepožaduje doplnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námítkách. Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí navíc potvrzuje, že vypořádání námitek je v souladu s § 4 odst. (1) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění, který výslovně uvádí, že ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ a jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Na základě potvrzení vhodnosti pořizovatel doplnil odůvodnění námitek.

Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách nevyvolal proces opakovaného veřejného projednání ve smyslu ustanovení § 53 stavebního zákona.

Územní plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů uplatněných podle zvláštních právních předpisů. Pořizovatel prověřil, že územní plán je v souladu i s právními předpisy orgánů, které neuplatnily svá stanoviska. V průběhu procesu projednání návrhu územního plánu Chocerady byl řešen rozpor. Výsledek řešení rozporu byl zapracován do dokumentace.

Pořizovatel vyhodnotil územní plán z hlediska nadřazené dokumentace, zájmů chráněných dotčenými orgány, z hlediska širších územních vazeb a možností negativního působení jednotlivých ploch na navazující území, možnosti ovlivnění území ležících na území sousedních obcí a neshledal rozpor s právními předpisy.

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

Krajský úřad Středočeského kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vydal k návrhu zadání územního plánu stanovisko ze dne 10.5.2016 pod č.j. 066810/2016/KUSK, kde konstatuje, že v navrhovaném území nebyly shledány významné střety zájmů nebo závažné problémy v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, nebo významné vlivy koncepce na udržitelný rozvoj území. S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 cit. zákona, příslušný úřad dospěl k závěru, že koncepci není nutné posuzovat podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (tzv. SEA).

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

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

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

i.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Obec Chocerady je tvořena sídly Chocerady, Komorní Hrádek, Růženín, Samechov, Vestec a Vlkovec a dále řadou rekreačních osad (Hajčice, Leština, Plužiny a další) v krajině. Hranice zastavěného území jsou vymezeny v souladu s § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Do zastavěného území byl zahrnut „intravilán“ a dále pozemky uvedené v § 58 odst. 2 a)-d) stavebního zákona. Územním plánem je vymezena hranice zastavěného území k 9.6.2017.

i.2 Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Navržená koncepce rozvoje území obce vychází ze současného stavu v území. Územní plán respektuje stávající uspořádání jednotlivých sídel v členité krajině s pestrou skladbou pozemků. Návrh

využití území je zaměřen zejména na stabilizaci současného stavu řešeného území, včetně zohlednění polohy řešeného území v rozvojové ose republikového významu OS5a Praha - Jihlava. Prioritní rozvoj je v souladu se zadáním směřován do Chocerad.

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyplývají pro územní plán respektovat a zpřesnit prvky nadregionálního a regionálního ÚSES (NK 61 Štěchovice - Chraňbožský les, RC 941 Ve Studeném a RC 963 Šejř). V územním plánu jsou uplatněny priority stanovené tímto dokumentem pro zajištění udržitelného rozvoje území vztahující se k řešenému území.

Územní plán je zpracován v souladu s potřebami obce tak, aby byly chráněny hlavní složky životního prostředí a nedošlo k narušení přírodních a urbanistických hodnot řešeného území a stanovuje zásady využívání území. Hodnoty řešeného území jsou uvedeny v kapitolách b. a c. výrokové části územního plánu. Základní požadavky na řešení územního plánu jsou dány zadáním územního plánu. Územní plán je pořizován na základě rozhodnutí obce, jako materiál koordinující rozvojové zájmy v území obce, v mezích trvale udržitelného rozvoje.

Cílem územního plánu je stanovit podmínky pro účelné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území, zejména kulturních a přírodních hodnot v krajině. Územním plánem se využívají prioritně proluky v zástavbě a nenavrhuje se využití ploch, které by následně svým celoročním využitím zatížily místní komunikace v okolí školských zařízení. Územním plánem byly definovány pojmy, které nejsou v současné době řešeny žádným právním předpisem z důvodu zajištění ochrany hodnot v řešeném území. Jsou stanoveny podmínky pro zvýšení ekologické stability a retence vody v krajině včetně protierozních opatření. Nezastavěné území je maximálně chráněno před novou zástavbou. Územní plán se zaměřuje na stanovení podmínek využití pro plochy ZPF a PUPFL. Dále pro návrh prvků ÚSES, který využívá zejména stávající zeleň v krajině tak, aby došlo k vytvoření funkčního celku, který zvýší ekologickou stabilitu řešeného území. Územní plán se dále zaměřuje na stabilizaci cestní sítě zajišťující zejména propojení jednotlivých sídel a prostupnost krajiny.

Návrh dělení ploch s rozdílným způsobem využití je navržen v souladu se zadáním na podkladu vyhlášky č.501/2006Sb., v platném znění a metodiky MINIS. Na základě této metodiky jsou nad rámec vyhlášky č.501/2006Sb., v platném znění, dále použity plochy s rozdílným způsobem využití označené jako "plochy zeleně na veřejných prostranstvích" a "plochy zeleně soukromé a vyhrazené" - samostatné zdůvodnění viz kapitola d. odůvodnění územního plánu.

Územní plán navrhuje členění jednotlivých pozemků řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití:

BH Plochy bydlení v bytových domech

Jedná se o plochy bydlení, ve kterých převažují bytové domy. Územní plán považuje tyto plochy za stabilizované a nové nevymezuje. Realizace bytových domů je přípustná v ploše Z1K v Komorním Hrádku.

BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské

Plochy bydlení, ve kterých převažují rodinné domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy navrhuje převážně ve vazbě na plochy stejného využití.

SV Plochy smíšené obytné venkovské

Plochy smíšené obytné venkovské zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, které jsou doplněny zázemím účelových hospodářských staveb, případně plochy sousedící s výrobními nebo skladovacími areály. Primární funkcí je zde bydlení doplněné o pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (například nerušící výroba, služby a zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území). Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy navrhuje ve vazbě na plochy stejného využití, případně v místech, kde není možné s ohledem na okolní stávající plochy navrhovat plochy bydlení.

RI Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Jedná se o plochy a stavby stávajících objektů individuální rodinné rekreace, převážně v rekreačních osadách a ve volné krajině. Primárním využitím je zde individuální a rodinná rekreace. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy navrhuje pouze v ojedinělých případech 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 Z17Ch a Z18Ch).

RH Plochy rekreace - hromadné

Plochy rekreace hromadné zahrnují stávající areály hromadné rekreace a rekreačních středisek včetně souvisejících objektů ubytování, stravování a sportovišť na východním okraji Chocerad. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

RL Plochy rekreace - rekreační louky

Jedná se o navrhované plochy, které budou využívány k trávení volného času a k pořádání různých společenských akcí na přírodě blízkých plochách, tvořených převážně trvalými travními porosty.

OV Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura

Plochy určené pro občanskou vybavenost, která je nezbytná pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel, a jejíž existence v území je v zájmu státní správy a samosprávy. Zahrnuje např. plochy pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, církevní stavby apod. Stávající plochy občanského vybavení jsou stabilizované a nové plochy nejsou navrhovány. Nové plochy a objekty občanského vybavení je přípustné realizovat v rámci ploch bydlení v bytových domech, ploch bydlení v rodinných domech venkovských a v plochách smíšených obytných venkovských.

OM Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední

Plochy určené pro komerční občanskou vybavenost. Zahrnuje např. prodejny, služby, hotely apod. Územní plán považuje tyto plochy za stabilizované a navrhuje pouze rozšíření areálu hotelu Akademie v Komorním Hrádku. Další plochy a objekty občanského vybavení jsou však přípustné v rámci ploch bydlení v bytových domech, ploch bydlení v rodinných domech venkovských a v plochách smíšených obytných venkovských.

OS Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Plochy zahrnují pozemky pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a regeneraci organismu, a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Územní plán považuje stávající plochy za stabilizované a nové nenavrhuje.

OH Plochy občanského vybavení - hřbitovy

Jedná se o plochu stávajícího hřbitova a související veřejné infrastruktury v Choceradech. Územní plán považuje tuto plochu za stabilizovanou a nové plochy nenavrhuje.

OX Plochy občanského vybavení - specifické

Jedná se o plochu stávajícího multifunkčního areálu zámku v Komorním Hrádku. Územní plán považuje tuto plochu za stabilizovanou a nové plochy nenavrhuje.

PV Plochy veřejných prostranství

Tyto plochy zahrnují zpravidla pozemky výrazných návesních prostor jednotlivých sídel, zpřístupňující jednotlivé stavební objekty (bez ohledu na vlastnictví). Jedná se o plochy, jejichž součástí jsou jednak plochy dopravy (místní a účelové komunikace, pěší komunikace, parkovací stání, atp.) a dále pozemky veřejné a sídelní zeleně, které nejsou samostatně funkčně vyčleněné a slouží k setkávání a komunikaci obyvatel obce.

Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje. Další plochy veřejných prostranství lze budovat na základě podmínek využití území stanovených pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

VL Plochy výroby a skladování - lehký průmysl

Plochy určené pro lehkou průmyslovou výrobu, pro skladování, pro výrobní služby a pro činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury a komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy. Negativní vliv nad přípustnou mez nesmí přesáhnout hranice areálu. Územní plán tyto plochy stabilizuje a novou plochu malého rozsahu navrhuje pouze v Růženíně.

VZ Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

Plochy určené pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu, zemědělské služby, přidruženou nezemědělskou výrobu, včetně komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

VD Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba

Plochy určené pro malovýrobu, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby. Negativní vliv nad přípustnou mez nesmí přesáhnout hranice areálu. Územní plán tyto plochy stabilizuje a novou plochu navrhuje pouze na severním okraji Chocerad v návaznosti na plochu stejného využití.

DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční

Plochy silniční dopravy zahrnují zpravidla silniční pozemky dálnice, silnic II. a III. třídy. Dále jsou sem zahrnuty pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, atp. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

DM Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu

Jedná se převážně o pozemky místních a účelových komunikací jak v zastavěném, tak nezastavěném území (bez ohledu na vlastnictví). V zastavěném území tyto plochy zahrnují zpravidla pozemky zpřístupňující jednotlivé stavební objekty. V nezastavěném území tyto komunikace zpřístupňují zejména jednotlivé pozemky ZPF a PUPFL a zajišťují prostupnost krajiny. Jako součásti těchto ploch jsou v územním plánu chápány místní a účelové komunikace, pěší komunikace, parkoviště, cyklostezky a cyklotrasy atp., dále pozemky veřejné a sídelní zeleně, které nejsou samostatně funkčně vyčleněné. Dále pak samostatně nevymezené plochy drobných návesních a veřejných prostorů sloužících k setkávání a komunikaci obyvatel obce.

Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy navrhuje jako dopravní napojení nových zastavitelných ploch.

DZ Plochy dopravní infrastruktury - drážní

Plochy zahrnují zpravidla obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro železniční dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty a provozní budovy a pozemky opraven, překladišť a správních budov. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové nenavrhuje.

TI Plochy technické infrastruktury

Plochy zahrnují zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, vodovody, vodojemy, kanalizace, čerpací stanice odpadních vod, čerpací stanice pitné vody, trafostanice, energetická vedení, komunikačních vedení a zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody. Součástí těchto ploch mohou být i pozemky související dopravní infrastruktury. Územní plán považuje tyto plochy za stabilizované a nové plochy vymezuje pro potřeby rozšíření vodojemu v Choceradech. Další vymezení nových ploch je v případě potřeby přípustné jako součást ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

ZV Plochy zeleně na veřejných prostranstvích

Jedná se o plochy s vysokým podílem zeleně v zastavěném území a zastavitelných plochách (veřejná zeleň). Součástí těchto ploch může být přírodní i uměle založená zeleň. Územní plán považuje tyto plochy za stabilizované. Nová plocha je navržena ve vazbě na zastavitelnou plochu v Komorním Hrádku. Vymezení dalších nových ploch je přípustné jako součást zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití.

ZS Plochy zeleně soukromé a vyhrazené

Jedná se o plochy vyhrazené zeleně (soukromé zahrady) s omezením zastavitelnosti. Tyto plochy jsou vymezeny převážně v návaznosti na obytné plochy v řešeném území, které jsou značně omezeny limity v území (zejména vzdálenost 50m od okraje lesa, záplavovým územím atd.). Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy navrhuje v návaznosti na zastavitelné plochy.

VV Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, plochy a zařízení pro sledování a regulaci vodního režimu a ochranu před škodlivými účinky vod. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

NZo Plochy zemědělské - orná půda

Plochy zemědělské zahrnují pozemky zemědělského půdního fondu (orné půdy), pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

NZt Plochy zemědělské - trvalé travní porosty

Plochy zemědělské zahrnují pozemky zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty), pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství. Územní plán tyto plochy stabilizuje a novou plochu navrhuje pouze v Choceradech v místě bývalé ČOV u Sázavy.

NL Plochy lesní

Plochy lesní zahrnují pozemky určené k plnění funkce lesa a související pozemky dopravní a technické infrastruktury. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

NS Plochy smíšené nezastavěného území

Plochy zahrnují významnější plochy zeleně v nezastavěném území, udržované v přírodě blízkém stavu, včetně souvisejících nefunkčních či částečně funkčních komunikací, které mohou být znovu obnoveny. Součástí ploch smíšených mohou být i plochy zemědělského půdního fondu, které nebylo účelné začlenit do ploch zemědělských. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

Koncepci rozvoje řešeného území ovlivňují následující limity využití území:

- Ochranné pásmo dálnice D1 – 100m
- Silnice II. třídy II/109 a II/113 – OP 15m
- Silnice III. třídy III/11321 , III/11322 a III/1099 – OP 15m
- Železniční trať č.212 včetně ochranného pásma - 60m
- Vodovodní řady
- Vodní zdroje včetně pásem hygienické ochrany
- Vodojemy v Choceradech, Komorním Hrádku, Růženíně a Samechově
- Vodovodní řady
- Kanalizační řady
- ČOV Chocerady a čerpací stanice odpadních vod
- ČOV Komorní Hrádek
- ČOV Růženín
- Vodní toky a drobné občasné vodoteče (ochranné pásmo graficky nevyjádřitelné)
- Venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV
- Kabelové vedení elektrické energie VN 22kV
- Trafostanice
- Radioreléové trasa

- Sdělovací kabely
- Základnové stanice mobilních operátorů
- Nemovité kulturní památky

Číslo rejstříku	Památky	Část obce	Ulice,nám./umístění	poznámka
16998 / 2-56	kostel Nanebevzetí Panny Marie	Chocerady	Chocerady	náves
16671 / 2-3940	výklenková kaplička Čtrnácti sv. pomocníků	Chocerady	Chocerady	u silnice za obcí směrem na Komorní Hrádek
17713 / 2-57	socha sv. Jana Nepomuckého	Chocerady	Chocerady	před č.p. 24
30743 / 2-58	hrad Čejchanův Hrádek, zřícenina a archeologické stopy	Komorní Hrádek	Komorní Hrádek	ostrožna nad Sázavou, SZ od obce
34680 / 2-59	zámek	Komorní Hrádek	Komorní Hrádek	

Tab. 4 – Nemovité kulturní památky

- Archeologická naleziště I. a II. kategorie a archeologická naleziště III. kategorie (zbývající část řešeného území mimo I. a II. kategorii)

Pořadové číslo	Název	Kategorie
13-33-03/7	Chocerady - kostel Nanebevzetí P. Marie	I
13-33-03/8	Komorní Hrádek - hrad a zámek	I
13-33-03/9	Čejchanov - zřícenina hradu	I
13-33-03/10	Vlkovec - středověké a novověké jádro vsi	II
13-31-23/11	U žel. zastávky Stříbrná Skalice - středověké osídlení	I
13-31-23/7	Samechov - středověké a novověké jádro vsi	II
13-33-03/6	pole u hájovny Vestec	I
13-33-03/5	Vestec - bývalá tvrz	I

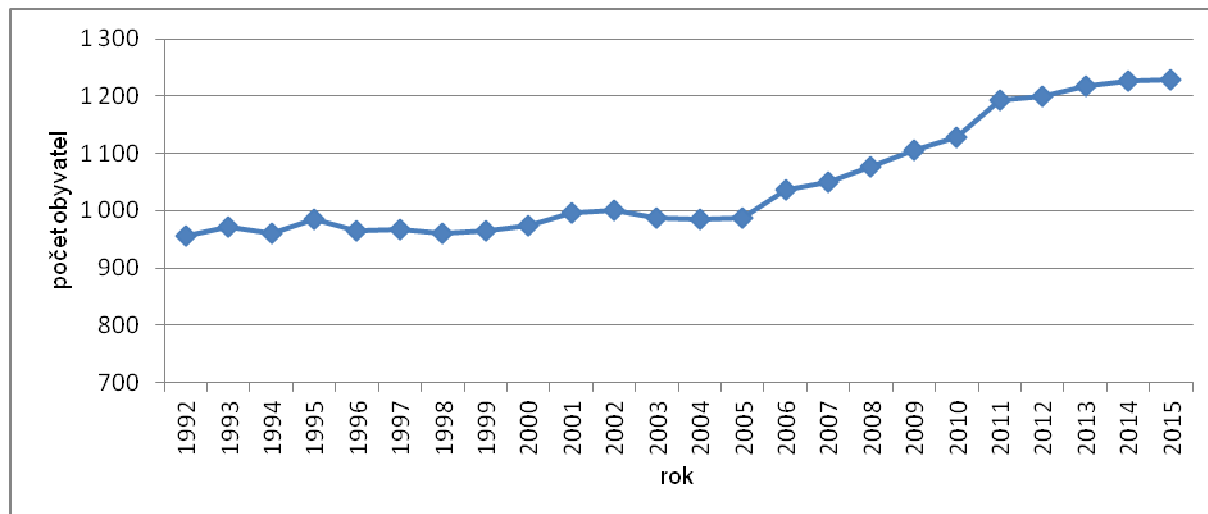
Tab. 5 – Archeologická naleziště

- Půdy s I. a II. třídou ochrany ZPF
- Vzdálenost 50m od okraje lesa
- Nadregionální biokoridor NK61, Regionální biocentrum RC 941, regionální biocentrum RC 963, hranice ochranné zóny nadregionálního biokoridoru
- Plošné meliorace (odvodnění)
- Evropsky významná lokalita Posázavské bučiny (CZ0210028) a evropsky významná lokalita Dolní Sázava (CZ0213068)
- Národní přírodní rezervace Ve Studeném, včetně ochranného pásma
- Památný strom dub letní
- Záplavové území řeky Sázavy Q100 včetně aktivní zóny
- Území zvláštní povodně pod vodním dílem Želivka var. 1 a Želivka var. 10
- Objekty zájmu obrany státu (jevy 82 a 107)
- Chráněné ložiskové území Stříbrná Skalice č. 02650000
- Těžený dobývací prostor č. 70857 Stříbrná Skalice
- Bodové poddolované území Chocerady Komorní Hrádek

i.3 Zdůvodnění návrhu urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice

Urbanistická koncepce řešeného území vychází ze stávající urbanistické struktury jednotlivých sídel řešeného území. Hlavní funkcí všech sídel řešeného území je bydlení a rekreace. Tyto dvě funkce jsou doplněné zejména v Choceradech a Komorním Hrádku o funkci občanského vybavení a v některých sídlech i o funkci výroby.

Vymezení nových zastavitelných ploch je navrženo v rozsahu odpovídajícím poloze řešeného území v kvalitním přírodním prostředí se zohledněním potenciálu jednotlivých sídel. Při návrhu vymezení zastavitelných ploch bylo přihlédnuto k příznivému demografickému vývoji obce v posledních několika letech (viz obr. 5) a poloze obce v rozvojové ose republikového významu OS5a Praha - Jihlava. Tyto skutečnosti předurčují řešené území k dalšímu rozvoji.



Obr. 5 - Vývoj počtu obyvatel řešeného území v letech 1992 – 2015

Na základě zadání územního plánu, polohy řešeného území v rozvojové ose republikového významu OS5a a při zohlednění vybavenosti jednotlivých sídel veřejnou infrastrukturou je hlavní rozvoj obytné zástavby směřován prioritně do Chocerad. V ostatních sídlech je navržen pouze přiměřený rozvoj odpovídající jejich potenciálu a poloze.

Územní plán respektuje v návrhu vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby stávající uspořádání jednotlivých sídel, jejichž charakter je popsán níže. Z důvodu kontinuity územně plánovací dokumentace byly v návrhu územního plánu prioritně prověřeny některé návrhové plochy obsažené v platném územním plánu včetně jeho následných změn č. 1 - č. 6. Plochy určené zadáním k opětovnému prověření a případnému vymezení byly v novém územním plánu znovu prověřeny a případně znovu navrženy s odpovídajícím vhodným využitím. U některých ploch byl jejich rozsah v novém územním plánu zredukován s ohledem aktuální limity v území, případně nebyly do územního plánu převzaty. Jedná se zejména o plochy, které vybíhaly do krajiny, případně u nich nebylo možné zajistit ekonomické a efektivní napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Nové zastavitelné plochy jsou navrženy do proluk v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území jednotlivých sídel tak, aby nedošlo k narušení stávajících urbanistických struktur zejména v centrální části sídel, krajinného rázu a všech hodnot řešeného území. Funkční uspořádání ploch je navrženo tak, aby nově vymezené plochy odpovídaly svým využitím stávajícím funkčním plochám, na které navazují.

V souladu se schváleným zadáním je v územním plánu preferován rozvoj ploch bydlení a ploch smíšených obytných. Celkový rozsah ploch byl v souladu se schváleným zadáním oproti návrhům v platném územním plánu obce značně redukován. Preferovány jsou obecně plochy přiléhající ke stávající kapacitní dopravní a technické infrastruktuře, případně plochy u kterých již byla započata výstavba, nebo bylo v součinnosti se stavebním úřadem prokázáno a řádně zdokumentováno, že v ploše byly provedené investice související s její přípravou. Plochy rekreace jsou považovány za stabilizované s minimálním rozvojem ploch rekreace. Ty jsou navrhovány jako plochy přestaveb z ploch hromadné rekreace, případně jako plochy pro vždy jeden rekreační objekt vycházející z platného územního plánu. Výjimku tvoří návrh rekreační zástavby v proluce ve Vlkovci, která byla platným územním plánem obce navržena pro bydlení a v rámci pořizování územního plánu bylo prověřeno, že ke změně funkce je vhodná.

V územním plánu jsou dostatečnou měrou chráněny stávající významné kompoziční prvky (zejména historická jádra jednotlivých sídel, včetně areálu zámku Komorní Hrádek) v řešeném území a další významné stavby. V ÚP byly stanoveny podmínky využití jednotlivých ploch tak, aby nedošlo k narušení stávajících pohledových vazeb. Bylo prověřeno, že urbanistiky kvalitní založení zámku, který se nachází v nejexponovanější části obce nebyl návrhem narušen. Územní plán zajistil ochranu této výjimečné stávající kompoziční vazby, která se pohledově výrazně uplatňuje při pohledech ze

zámku tak i na zámek. Vymezením zastavitelných ploch nedochází k jejich narušení a ztrátě této hodnoty krajinný rázu. Územní plán dostatečně zohlednil vysokou atraktivnost tohoto prostředí.

Zdůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách:

Zastavěné území a zastavitelné plochy jsou členěny na plochy s rozdílným způsobem využití. Zdůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je uvedeno v kapitole i.9 tohoto odůvodnění. Vhodnost jejich vymezení byla provedena s ohledem na znalost území a specifické podmínky řešení ploch.

Zdůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby včetně charakteru a struktury zástavby jednotlivých sídel:

i.3.1 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 a tvoří ho dvě historické části - Chocerady na pravém břehu Sázavy a Malá Strana na levém břehu Sázavy. Výrobní sektor je zastoupen zejména výrobními a skladovacími areály na západním okraji Chocerad.

Centrum Chocerad se nachází na pravém břehu řeky Sázavy a je tvořeno historickou zástavbou obklopující náves, která je doplněna zástavbou podél silnice II/113 směrem k mostu přes Sázavu. Historickou i architektonickou dominantu návsi tvoří kostel Nanebevzetí Panny Marie, který je ze severní strany doplněn areálem fary. Severní část prostoru návsi je tvořena vodní plochou, jižní část návsi je tvořena parkově upravenou veřejnou zelení. Veřejný prostor návsi prošel v nedávné době rozsáhlou rekonstrukcí a tvoří tak reprezentativní centrum Chocerad. Historická zástavba v centru sídla je tvořena převážně obytnými domy doplněnými drobnými hospodářskými staveními se zázemím užitkových zahrad. Obytné objekty jsou převážně jednopodlažní s obytným podkrovím bez převažující orientace vůči uličnímu prostoru. Převažuje zde sedlová střecha, doplněná střechou valbovou. Tato historická zástavba byla zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské. Mezi tyto plochy byl zařazen i areál Vávrova mlýna, který dříve tvořil samotu na břehu Sázavy a samota Obora ležící v lesích na severním okraji k.ú. Chocerady. Mezi plochy smíšené obytné byla dále zařazena i novodobá výstavba na západním okraji sídla, která má převážně charakter individuální jednopodlažní bytové zástavby s obytným nebo užitným podkrovím. Tato zástavba byla vyčleněna z ploch bydlení z důvodu jejich sousedství s plochami výroby a skladování a není tak vhodné ji zařadit mezi plochy bydlení.

Převážnou část obytných objektů v Choceradech tvoří novodobá zástavba rodinných domů, která pokrývá téměř celé zastavěné území sídla. Jedná se o rozsáhlou novodobou zástavbu, která navázala na historické centrum sídla a tvoří v současné době jeden kompaktní celek. Součástí tohoto vývoje byla i postupná přestavba původně rekreačních objektů na objekty určené k trvalému bydlení (převážně na východním okraji sídla). Bytová zástavba je tvořena převážně individuálními rodinnými domy spíše městského charakteru s pravidelným uspořádáním pozemků. Výšková hladina obytných objektů převažuje jednopodlažní s obytným podkrovím, výjimečně dvoupodlažní. Převažuje zde sedlová střecha doplněná střechou valbovou nebo polovalbovou. Tato novodobá zástavba individuálních rodinných domů byla zařazena mezi plochy bydlení v rodinných domech venkovské. Zejména v severovýchodní části zastavěného území je zástavba situována podél stávajících úzkých místních komunikací a není tak vhodné v těchto prostorech zástavbu dále zahušťovat a vymezovat nové zastavitelné plochy (s výjimkou přestavby stávajících objektů).

Plochy bydlení v Choceradech doplňuje několik objektů bytových domů. Jedná se o dvou až třípodlažní bytové domy s valbovou střechou, případně plochou střechou. Tyto objekty byly zařazeny mezi plochy bydlení v bytových domech.

Plochy a objekty občanské vybavenosti byly rozděleny s ohledem na své využití na několik funkčních využití. Mezi plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura byly zařazeny objekty a související areály pošty, sokolovny, kostela a fary, školy a mateřské školy (včetně souvisejícího sportovního areálu a obecního úřadu), zdravotní středisko a dětské centrum Stránčice. Výšková hladina a hmotové uspořádání těchto objektů je značně rozmanité a odvíjí se od využití daného objektu, pro který je určen. Mezi plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední byly zařazeny objekty komerční občanské vybavenosti (drobné prodejny provozované v samostatných

objektech, hotel Ostende a penzion Jaro. Z těchto objektů se svým hmotovým uspořádáním vymyká okolní zástavbě pouze penzion Jaro, který vznikl na místě historické zástavby severně od návsi a svým charakterem nezapadá do struktury okolní zástavby. Mezi plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení byl zařazen areál fotbalového hřiště včetně zázemí. S ohledem na specifický charakter využití byl jako samostatná funkční plocha občanského vybavení - hřbitov vymezen stávající areál hřbitova Choceradech.

Jako samostatné plochy zeleně soukromé a vyhrazené byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří hospodářské zázemí obytných ploch, případně se jedná o plochy účelových zahrad, které jsou samostatně vyčleněné a nepřiléhají přímo k bytové zástavbě.

S ohledem na atraktivní polohu obce a členitou okolní krajinu jsou zde zastoupeny i četné plochy rekreace. Tyto plochy byly s ohledem na svůj charakter rozděleny na plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci a plochy rekreace - hromadné. Těžiště těchto ploch se nachází na východním okraji zastavěného území Chocerad. Další rozsáhlejší plochy tohoto využití leží na východní hranici k.ú. Chocerady. Plošně menší rozsah mají plochy na západním a severním okraji zastavěného území. Plochy rekreace hromadné jsou zastoupeny areály bývalých dětských táborů, případně areály vlastněné různými společnostmi. Součástí těchto areálů jsou i související ubytovací, restaurační a sportovní plochy a zařízení.

Plochy výroby a skladování jsou v Choceradech zastoupeny výrobními a skladovacími areály ve východní části Chocerad. Tyto plochy byly zařazeny mezi plochy výroby a skladování lehký průmysl. Stávající provozovny jsou v řešeném území funkční a plošně stabilizované. Svým provozem a využitím nenarušují okolní obytné území. Na severním okraji sídla se nachází areál autoservisu, který byl zařazen mezi plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba.

Mezi plochy technické infrastruktury byly zařazeny plochy vodních zdrojů, vodojemu, čistírny odpadních vod, čerpacích stanic a plochy trafostanic, které mají v katastrální mapě vyznačen vlastní pozemek.

Většina ulic a veřejně přístupných ploch v zastavěném území byla zařazena mezi plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu. Tyto plochy zahrnují zejména pozemky místních a účelových komunikací, včetně ploch doprovodné zeleně a chodníků.

Z těchto ploch byly v několika případech vyčleněny plochy zeleně na veřejných prostranstvích. Jedná se zejména o pozemkově oddělené plochy zeleně dotvářející urbanistickou strukturu obce.

Zastavěné území Chocerad dotváří i četné plochy vodní a vodohospodářské, které jsou umístěny v přímé vazbě na zastavěné území obce a mají pro obec i rekreační potenciál. Jedná se zejména o tok řeky Sázavy a její přítoky.

Návrhem územního plánu bude zachována výše uvedená urbanistická struktura sídla. Chocerady budou i nadále rozvíjeny jako centrální sídlo řešeného území sloužící k bydlení. V omezeném rozsahu budou rozvíjeny funkce rekreace, výrobní a skladovací aktivity, včetně podpory různých forem podnikání a plochy technické infrastruktury.

Územní plán navrhuje doplnění stávající obytné zástavby zejména prostřednictvím ploch smíšených obytných venkovských na západním a severním okraji sídla, kde vhodně doplňují rozsáhlejší proluky v zastavěném území. Tyto plochy jsou na severním a jižním okraji sídla doplněny návrhy ploch bydlení v rodinných domech venkovských.

Územní plán navrhuje v omezeném rozsahu doplnění ploch rekreace zejména formou přestavby jednoho nevyužívaného areálu hromadné rekreace na plochu rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Další plocha dle výpisu z katastru nemovitostí určená pro hromadnou rekreaci byla již ponechána beze změn a to z důvodu, že vlastník pozemků výslovně nesouhlasil s navrhovanou změnou funkce předkládanou návrhem územně plánovací dokumentace ke společnému projednání.

Dále jsou doplněny dvě drobné plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci vždy pro jeden rekreační objekt (na severovýchodním okraji Chocerad a v návaznosti na východní okraj rekreační zástavby na Malé Straně).

Výrobní a skladovací kapacity jsou navrženy k rozvoji prostřednictvím ploch výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba v návaznosti na plochu stejného využití na severním okraji sídla.

Pro rozšíření stávajícího vodojemu Chocerady je navrženo jeho rozšíření o navazující zastavitelnou plochu.

Z1Ch**Plochy technické infrastruktury**

k.ú.:

Chocerady

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z potřeby obce rozšířit stávající jednokomorový vodojem Chocerady o další komoru. Na tento záměr je vydané a platné stavební povolení. Návrhem plochy dojde k odnětí ploch lesa. Vzhledem k poloze stávajícího vodojemu uprostřed lesního komplexu není možné umístit druhou komoru mimo lesní pozemky. V územním plánu byla zvolena plocha přímo navazující na stávající objekt vodojemu, s kterým bude tvořit jeden funkční celek.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu bude řešeno v návaznosti na areál stávajícího vodojemu s kterým bude navržená plocha tvořit jeden funkční celek.

limity využití plochy:

Vzdálenost 50m od okraje lesa a vodovodní řady vedoucí do stávajícího vodojemu.

Z2Ch**Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.:

Chocerady

doporučená kapacita:

11 - 13 RD

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšeného bydlení v západní části Chocerad. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a vymezen v rozsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu obce. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

Plocha vhodně navazuje na zastavěné území sídla a uzavírá západní okraj Chocerad, kde využívá stávající kapacitní komunikace a možnost napojení na další veřejnou infrastrukturu. V části plochy již došlo k jejímu rozparcelování na jednotlivé stavební pozemky a probíhají zde jednání nutná k zahájení výstavby. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Choceradech. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní a technické infrastruktury.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací, které vedou po jejím severním, jižním a východním okraji. Zásobování vodou bude řešeno napojením na stávající vodovodní řady, které je možné dle potřeby rozšířit a prodloužit. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační řady, které je možné dle potřeby rozšířit a prodloužit. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

Stávající telekomunikační kabel a kanalizační řad. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu ke stávajícím plochám výroby a skladování.

Z3Ch**Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.:

Chocerady

doporučená kapacita:

1 - 2 RD

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšeného bydlení v západní části Chocerad. Většina plochy již byla v současné době využita a zastavěna. V návrhu územního plánu byla nezastavěná část plochy znovu prověřena a vymezena v rozsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu. Jedná se prokazatelně o možnost využití stávající proluky v zástavbě. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

Plocha vhodně navazuje na zastavěné území sídla a uzavírá západní okraj Chocerad, kde využívá stávající kapacitní komunikaci. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Choceradech. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní a technické infrastruktury.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, která vedou po jejím jižním okraji. Zásobování vodou bude

řešeno napojením na stávající vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační řad. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu ke stávajícím plochám výroby a skladování.

Z4Ch**Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.:

Chocerady

doporučená kapacita:

1 - 2 RD

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšeného bydlení v západní části Chocerad, kde využívá stávající kapacitní komunikaci. Většina plochy již byla v současné době využita a zastavěna. V návrhu územního plánu byla nezastavěná část plochy znovu prověřena a vymezena v rozsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

Plocha vhodně navazuje na zastavěné území sídla a uzavírá západní okraj Chocerad. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Choceradech a dojde k využití zbývajících volných pozemků v původně rozsáhlé zastavitelné ploše v této části sídla. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní a technické infrastruktury.

V návrhu podmínek využití plochy je respektované vydané územní rozhodnutí na celou původní plochu (dle ÚPO plocha č.5), které určovalo i počet RD v ploše. Z tohoto důvodu není pro plochu uplatňován požadavek na minimální velikost stavebního pozemku a je zde možné v souladu s vydaným územním rozhodnutím umístit dva RD.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, která vede po jejím jižním okraji. Zásobování vodou bude řešeno napojením na stávající vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační řad. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

Venkovní vedení elektrické energie, včetně ochranného pásma. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu ke stávajícím plochám výroby a skladování.

Z5Ch**Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.:

Chocerady

doporučená kapacita:

12 - 16 RD

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšeného bydlení v západní části Chocerad. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a zredukován na cca 3/4 původní rozlohy. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

Plocha vhodně navazuje na zastavěné území sídla a uzavírá severozápadní okraj Chocerad. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Choceradech. Plochu lze obsloužit ze stávající kapacitní dopravní a technické infrastruktury.

Další využití plochy je podmíněno prověřením územní studií, která vyřeší její vnitřní členění, včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací vedoucích po jejím západním a východním okraji. Veškeré tyto komunikace lze navíc v případě potřeby v dalších fázích přípravy výstavby efektivně a ekonomicky rozšířit a zkapacitnit. Zásobování vodou bude řešeno napojením na stávající vodovodní řad a dále novým vodovodním řadem V2. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační řad a na nový kanalizační řad K1. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

Venkovní vedení elektrické energie a trafostanice, včetně ochranného pásma. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u

chráněné obytné zástavby ve vztahu ke stávajícím plochám výroby a skladování.

Z6Ch

Plochy smíšené obytné venkovské

k.ú.:

Chocerady

doporučená kapacita:

1 - 2 RD

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšeného bydlení v západní části Chocerad. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a vymezen v rozsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF). Plocha byla samostatně vyčleněna a oddělena od plochy Z5Ch z důvodu aktuálně probíhající přípravy na výstavbu v této části území.

Plocha vhodně navazuje na zastavěné území sídla a uzavírá severozápadní okraj Chocerad, kde využívá stávající kapacitní komunikaci. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Choceradech. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní a technické infrastruktury.

Při využití plochy je nutné zachovat po jejím východním okraji min. 8m široký pás veřejného prostranství.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po jejím jižním okraji. Zásobování vodou bude řešeno napojením na stávající vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační řad. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

Sdělovací kabel. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu ke stávajícím plochám výroby a skladování.

Z7Ch

Plochy bydlení v rodinných domech venkovské

k.ú.:

Chocerady

doporučená kapacita:

6 - 7 RD

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšeného bydlení v západní části Chocerad. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a vymezen v rozsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu obce. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

Plocha vhodně navazuje na zastavěné území sídla a uzavírá severozápadní okraj Chocerad, kde využívá stávající kapacitní komunikace na které nepřímě navazuje. V ploše již došlo jejímu rozparcelování na jednotlivé stavební pozemky. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Choceradech. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury.

Další využití plochy je podmíněno prověřením územní studií, která vyřeší její vnitřní členění, včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a zajištění přístupu ke stávajícímu rodinnému domu a prostupnosti plochy do krajiny.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po jejím západním okraji. Tuto komunikaci lze v případě potřeby v dalších fázích přípravy výstavby efektivně a ekonomicky rozšířit a zkapacitnit. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad V2. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navržený kanalizační řad K1. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

Vzdálenost 50m od okraje lesa.

Z8Ch**Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba**

k.ú.:

Chocerady

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch výroby a skladování na severním okraji Chocerad. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a vymezen v rozsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu obce. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

Plocha vhodně navazuje na zastavěné území sídla a uzavírá severní okraj Chocerad. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Choceradech. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní a technické infrastruktury.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po jejím východním okraji. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad V3. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační řad. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

Vzdálenost 50m od okraje lesa, venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma a ochranné pásmo silnice III/113.

Z9Ch**Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.:

Chocerady

doporučená kapacita:

4 - 5 RD

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšeného bydlení v severní části Chocerad. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a vymezen v rozsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

Plocha vhodně navazuje na zastavěné území sídla a uzavírá severní okraj Chocerad, kde využívá stávající kapacitní silnici. V ploše již došlo jejímu rozparcelování na jednotlivé stavební pozemky. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Choceradech navrhovaným řešením dojde k využití rozsáhlejší proluky v zastavěném území. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní a technické infrastruktury.

Mezi lesním pozemkem a zástavbou se navrhuje pás zeleně (Z10Ch).

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po jejím východním okraji. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad V3. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační řad. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

Sdělovací kabel, vzdálenost 50m od okraje lesa, ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie a ochranné pásmo silnice II/113. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/113.

Z10Ch**Plochy zeleně soukromé a vyhrazené**

k.ú.:

Chocerady

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy souvisí s návrhem plochy Z9Ch, ke které bude tvořit zázemí jako zahrada. Plocha vhodně vyplňuje prostor mezi zastavitelnou plochou Z9Ch a stávajícím lesním pozemkem.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu bude řešeno přes sousedící plochu Z9Ch, kterou doplňuje. Napojení plochy na technickou infrastrukturu se s ohledem na její charakter nenavrhuje.

limity využití plochy:

Vzdálenost 50m od okraje lesa, venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma.

Z11Ch	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
k.ú.	Chocerady
doporučená kapacita:	1 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vhodně vyplňuje proluku v západní části Chocerad mezi stávající obytnou zástavbou a plochou fotbalového hřiště. Plocha je navržena v místě, kde platný územní plán zakresloval pozemek související se sousedící ČOV, která již v dnešní době nefunguje. Plocha vhodně navazuje na zastavěné území sídla a uzavírá západní okraj Chocerad, kde využívá stávající kapacitní komunikaci. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Choceradech a dojde k využití proluky v zastavěném území. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po jejím východním okraji. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad V4. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační řad. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Kanalizační řad.
Z12Ch	Plochy rekreace - rekreační louky
k.ú.:	Chocerady
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch sportovišť na jižním okraji Chocerad. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a vymezen v rozsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu. Z důvodu plochy větší části plochy v záplavovém území řeky Sázavy bylo její využití změněno na plochy rekreace - rekreační louky. Plocha vhodně navazuje na stávající sportovní areál v Choceradech. U plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF. Na části plochy zasahující do záplavového území, je stavební činnost vyloučena.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo sousedících ploch, případně přes sousedící sportovní areál na který navazuje. Napojení plochy na technickou infrastrukturu se s ohledem na její charakter nenavrhuje.
limity využití plochy:	Záplavové území řeky Sázavy, včetně aktivní zóny.
Z13aCh	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
Z13bCh	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené
k.ú.:	Chocerady
doporučená kapacita:	4 - 6 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na jižním okraji Chocerad. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a vymezen v rozsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu obce. Na základě dalšího prověřování vhodnosti řešení, které zohlednilo na stávající dělení pozemků, byla plocha po společném jednání rozdělena na dvě odlišná funkční využití (Z13aCh a Z13bCh). Plocha Z13bCh byla samostatně vyčleněná jako plocha zeleně soukromé a vyhrazené ZS. Tato plocha je dopravně přístupná pouze přes pozemek u stávajícího rodinného domu, se kterým bude tvořit jeden celek. t.j. budou vzájemně propojeny. Tímto zvoleným řešením se zajistí kvalitní zázemí ke stávajícímu objektu. U plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF. Plocha bydlení v rodinných domech venkovských vhodně navazuje na zastavěné území sídla a uzavírá jižní okraj Chocerad, kde využívá stávající kapacitní komunikace. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Choceradech. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní a technické infrastruktury.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací. Zásobování vodou bude řešeno napojením na stávající vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající

limity využití plochy:	kanalizační řad. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů. Telekomunikační kabel a meliorace.
Z14Ch	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
k.ú.:	Chocerady
doporučená kapacita:	2 - 3 RD
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě žádosti vlastníka pozemku na severním okraji Chocerad v návaznosti na plochy stejného využití. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany. Plocha vhodně navazuje na zastavěné území sídla a uzavírá severní okraj Chocerad. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Choceradech. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní a technické infrastruktury.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace. Tuto komunikaci lze v případě potřeby v dalších fázích přípravy výstavby efektivně a ekonomicky rozšířit a zkapacitnit. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad V5. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační řad. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Plocha není omezena žádným limitem.
Z15Ch	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené
k.ú.:	Chocerady
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy souvisí s návrhem plochy Z16Ch, ke které bude tvořit zázemí jako zahrada. Plocha vhodně vyplňuje prostor mezi zastavitelnou plochou Z16Ch a stávajícím hřbitovem.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu bude řešeno přes sousedící plochu Z16Ch, kterou doplňuje. Napojení plochy na technickou infrastrukturu se s ohledem na její charakter nenavrhuje.
limity využití plochy:	Plocha není omezena žádným limitem.
Z16Ch	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
k.ú.:	Chocerady
doporučená kapacita:	1 - 2 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na východním okraji Chocerad, kde využívá stávající kapacitní komunikaci. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a vymezen v rozsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu obce. U plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF. Plocha vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Choceradech. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní a technické infrastruktury.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po jižním okraji plochy. Zásobování vodou bude řešeno napojením na stávající vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navržený kanalizační řad K2. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Vzdálenost 50m od okraje lesa.
Z17Ch	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
k.ú.:	Chocerady
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch rekreace na východním okraji Chocerad pro jeden rekreační objekt. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a vymezen v rozsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu obce. U plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí z PUPFL. Plocha navazuje na stávající rekreační objekt a vhodně doplňuje plochy stejného využití. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a

napojení DI a TI:	charakteru zástavby v Choceradech. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury.
limity využití plochy:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po severním okraji plochy. Vzdálenost 50m od okraje lesa.

Z18Ch**Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

k.ú.:	Chocerady
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě žádosti vlastníka pozemku. Plocha vhodně doplňuje stávající rekreační zástavbu na Malé Straně a umožní výstavbu jednoho rekreačního objektu. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po severním okraji plochy. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Vzdálenost 50m od okraje lesa.

Z19Ch**Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu**

k.ú.:	Chocerady
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě podnětu obce Chocerady na obnovu historické cestní sítě. Plocha vhodně doplňuje stávající cestní síť na severozápadním okraji Chocerad a dále do krajiny. Návrhem plochy nedojde k záboru ZPF.

Z20Ch**Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu**

k.ú.:	Chocerady
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě podnětu obce Chocerady na obnovu historické cestní sítě. Plocha vhodně doplňuje stávající cestní síť na severovýchodním okraji Chocerad a dále do krajiny.

P2Ch**Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

k.ú.:	Chocerady
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena jako plocha přestavby v místě stávajícího areálu hromadné rekreace na základě žádosti vlastníka pozemku. Změnou využití dojde k efektivnímu využití zastavěného území ve vazbě na plochy stejného využití. Návrhem plochy nedojde k záboru ploch ZPF. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu zůstane zachováno dle aktuálního stavu v území.
limity využití plochy:	Vzdálenost 50m od okraje lesa a venkovní vedení elektrické energie, včetně ochranného pásma.

i.3.2 Komorní Hrádek

Místní část Komorní Hrádek, ležící v jižní části k.ú. Chocerady, dostala název podle stejnojmenného zámku ležícímu nad Chocerady. Součástí historického areálu zámku je kromě souvisejících zahrad a doprovodných staveb i nedaleká zámecká kaple Loreta. Areál zámku byl s ohledem na jeho multifunkční využití jako školícího a výcvikového areálu ve vlastnictví Ministerstva obrany zařazen mezi plochy občanského vybavení - specifické.

Součástí Komorního Hrádku jsou i objekty bytových domů ležících při silnici II/109 zařazené mezi plochy bydlení v bytových domech. Jedná se o dvoupodlažní objekty s valbovou střechou. Jižně od bytových domů se nachází jedna řada novostaveb rodinných domů zařazených mezi plochy bydlení venkovské. Do stejného využití byly zařazeny i dva areály obytných objektů ležících v sousedství rekreačních chat na jižním okraji k.ú. Chocerady.

Na jihozápadním okraji k.ú. Chocerady leží u sjezdu z dálnice D1 areál bývalého motorestu Naháč, v současné době hotelu Akademie. Tento objekt byl zařazen mezi plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední.

Návrhem územního plánu bude zachována výše uvedená urbanistická struktura sídla. Komorní Hrádek bude i nadále rozvíjen jako sídlo plnící funkci obytnou doplněnou o funkci občanského vybavení.

Územní plán navrhuje doplnění ploch bydlení v rodinných domech venkovských v návaznosti na stávající obytné území Komorního Hrádku, včetně návrhu odpovídající plochy zeleně na veřejných prostranstvích.

Na jihozápadním okraji řešeného území je navrženo rozšíření stávajícího areálu hotelu Akademie o plochu občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední a o plochu rekreace - rekreační louky.

Z1K

Plochy bydlení v rodinných domech venkovské

k.ú.:

Chocerady

doporučená kapacita:

22 RD (44 RD v případě dvojdomů)

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení v Komorním Hrádku. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a vymezen v rozsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu obce. Návrh vymezení plochy, včetně souvisejícího dopravního napojení a plochy veřejné zeleně, vychází ze zpracované projektové dokumentace pro územní rozhodnutí, která je územním plánem respektovaná.

U plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF.

Plocha vhodně vyplňuje rozsáhlou proluku v zastavěném území. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Komorním Hrádku. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní a technické infrastruktury.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po západním okraji plochy. Zásobování vodou bude řešeno napojením na stávající vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navržený kanalizační řad K3. Napojení na elektrickou energii bude řešeno z nové trafostanice.

limity využití plochy:

Ochranné pásmo silnice II/109, telekomunikační kabel, venkovní vedení elektrické energie, včetně ochranného pásma, vodovodní řad k hotelu Akademie, který je v projektové dokumentaci navržen k přeložení do trasy navržených komunikací a vzdálenost 50m od okraje lesa. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/109 a dálnici D1.

Z3K

Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední

k.ú.:

Chocerady

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z podnětu vlastníka pozemku. Plocha je navržena pro rozšíření stávajícího hotelu Akademie, na který ze západu navazuje.

Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Komorním Hrádku. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní a technické infrastruktury.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po severním okraji plochy. Zásobování vodou bude řešeno napojením na stávající areál hotelu Akademie. Likvidace odpadních vod bude řešena na stávající ČOV pro hotel Akademie. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

Ochranné pásmo silnice II/109, venkovní vedení elektrické energie, včetně ochranného pásma, trafostanice včetně ochranného pásma a vzdálenost 50m od okraje lesa.

Z5K	Plochy zeleně na veřejných prostranstvích
k.ú.	Chocerady
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení v Komorním Hrádku. Návrh plochy souvisí s návrhem plochy bydlení v rodinných domech venkovských Z1K. Jelikož se jedná o plochu větší než 2 ha je vymezení plochy veřejně přístupné zeleně nezbytnou podmínkou pro realizaci takto rozsáhlé plochy. Rozsah a poloha plochy respektuje zpracovanou projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí. U plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po východním okraji plochy a dále prostřednictvím navržené plochy Z6K.
limity využití plochy:	Telekomunikační kabel, vodovodní řad a vzdálenost 50m od okraje lesa.
Z6K	Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu
k.ú.	Chocerady
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení v Komorním Hrádku. Návrh plochy souvisí s návrhem plochy bydlení v rodinných domech venkovských Z1K a tvoří její základní dopravní obsluhu. Vymezení plochy vychází ze zpracované projektové dokumentace pro územní rozhodnutí, která je územním plánem respektovaná. U plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF.
limity využití plochy:	Telekomunikační kabel, ochranné pásmo silnice II/109, venkovní vedení elektrické energie, včetně ochranného pásma, vodovodní řad a vzdálenost 50m od okraje lesa.

i.3.3 Růženín

Osada růženín tvoří samostatný urbanistický celek vzniklý 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.

Územní plán stabilizuje stávající využití jednotlivých ploch dle stavu v území a navrhuje pouze jednu plochu výroby a skladování - lehký průmysl v návaznosti na areál sklárny.

Z1R	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl
k.ú.:	Vlkovec
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází ze schváleného zadání. Plocha vyplňuje proluku ve stávajícím areálu sklárny. Plocha je navržena na pozemku, který je veden jako lesní. Ve skutečnosti je však pozemek dlouhodobě využíván jako manipulační plocha. Územním plánem se tak uvádí jeho využití do stavu se skutečností. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Komorním Hrádku.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo přes stávající areál sklárny.
limity využití plochy:	Vodovodní řad a vzdálenost 50m od okraje lesa.

i.3.4 Samechov

Samechov se místně dělí na horní a dolní.

Centrem horní části Samechova je náves s kapličkou Panny Marie z počátku 20. století obklopenou drobnou zelení a je zde situována většina obytných domů. Na severním okraji návsi se nachází hasičská zbrojnice přestavěná v letech 1969 - 1972. Návesní prostor je obklopen zástavbou venkovských usedlostí, které si uchovaly původní uspořádání tvořené obytným objektem doplněným hospodářskými staveními a v zadní části zahradou. Obytné objekty jsou orientovány převážně štítovou stěnou do veřejného prostoru. Výšková hladina zástavby převažuje jednopodlažní s užitným

podkrovím, případně jednopodlažní s obytným podkrovím. Převažuje zde sedlová střecha. Zbývající obytné objekty v sídle tvoří plochy obytných domů doplněných drobnými hospodářskými staveními, převážně bez zázemí užitkových zahrad. Jedná o pozemky menšího plošného rozsahu. Tyto objekty jsou převážně jednopodlažní s využitelným, resp. obytným podkrovím. Veškerá obytná zástavba sídla byla zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské. Mezi tyto plochy byla zařazena i samostatně stojící hájovna jižně od Samechova. Součástí zastavěného území sídla tvoří i několik rekreačních objektů, které byly zakresleny jako plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Na východním okraji Samechova se nachází funkční zemědělský areál zakreslený jako plocha výroby a skladování - zemědělský výroba. Západně od Samechova se podél místní komunikace vedoucí na Stříbrnou Skalici nachází několik individuálních rodinných domů zakreslených jako plochy bydlení v rodinných domech venkovské. Tyto domy jsou doplněny skupinami či samotami objektů individuální rekreace. U železniční trati směrem na Plužiny se nachází rekreační objekt ve vlastnictví Ministerstva obrany, který byl zakreslen jako plocha občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední. V prostoru mezi korytem řeky Sázavy a železniční tratí pak leží plocha využívaná jako deponie pro těžbu probíhající na území Stříbrné Skalice. Tato plocha byla zařazena mezi plochy výroby a skladování - výroba a sklady. Samostatné zastavěné území v rámci k.ú. Samechov tvoří rekreační osada Plužiny, jejíž využití bylo zakresleno jako plochy individuální rekreace (v rozsahu povolených stávajících objektů a souvisejících pozemků).

Mezi železničním tělesem a řekou Sázavou se u mostu přes Sázavu na Stříbrnou Skalici nachází deponie vytěženého materiálu, která je zakreslena jako stávající plocha výroby a skladování.

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

Návrhem územního plánu bude zachována výše uvedená urbanistická struktura horního Samechova, který se bude i nadále rozvíjet jako sídlo plnící především funkci obytnou.

Územní plán navrhuje doplnění ploch smíšených obytných venkovských na západním a severním okraji sídla. Na severovýchodním okraji Samechova je navržena plocha rekreace - rekreační louka pro zajištění vhodného prostoru k pořádání různých sportovních a společenských akcí v přírodě blízkém prostředí.

Severovýchodně od Samechova je navržena plocha přestavby z plochy bydlení na plochu rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci. V návaznosti na tuto plochu je pak navržena plocha rekreace - rekreační louka.

V návaznosti na rekreační zástavbu u železniční trati je navržena plocha rekreační zeleně. Na jihozápadním okraji řešeného území je navrženo rozšíření stávajícího areálu hotelu Akademie o plochu občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední a o plochu rekreace - rekreační louky.

Stávající plochy rekreace jsou stabilizované bez dalšího návrhu rozšíření do volné krajiny.

Dolní část sídla Samechov vznikla ve vazbě na železniční trať č.212 a vlakovou stanici 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 komerčního vybavení v Samechově patří 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.

Územní plán považuje dolní Samechov za plošně stabilizovaný. Z důvodu značného omezení řadou limitů (záplavové území Sázavy, železniční trať, lesní plochy atd.) nejsou s výjimkou dvou drobných ploch bydlení v rodinných domech venkovských a související plochy zeleně soukromé a vyhrazené navrhovány žádné zastavitelné plochy.

Stávající plochy rekreace jsou stabilizované bez dalšího návrhu rozšíření do volné krajiny.

Z1S	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené
k.ú.:	Samechov
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch zahrad v dolním Samechově. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a o cca 1/3 zmenšen dle aktuálních vlastnických poměrů na podkladu katastrální mapy. Návrh plochy souvisí s návrhem plochy bydlení Z2S, ke které bude tvořit zázemí jako zahrada. Plocha je vymezena v místě proluky ve stávající zástavbě a byla samostatně vyčleněna z důvodu polohy v záplavovém území řeky Sázavy. Na části plochy zasahující do záplavového území, je stavební činnost vyloučena.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu bude řešeno přes sousedící plochu Z2S, kterou doplňuje. Napojení plochy na technickou infrastrukturu se s ohledem na její charakter nenavrhuje.
limity využití plochy:	Záplavové území řeky Sázavy, venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma a ochranné pásmo železnice.
Z2S	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
k.ú.:	Samechov
doporučená kapacita:	1 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení v dolním Samechově. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a vymezen v rozsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu obce. U plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF. Plocha vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v dolním Samechově. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní a technické infrastruktury.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po jižním okraji plochy. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Ochranné pásmo železnice, venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma a trafostanice včetně ochranného pásma. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/11321 a k železniční trati č.212
Z3S	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
k.ú.:	Samechov
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází ze schváleného zadání. V platném územním plánu obce je plocha zakreslena jako stávající plocha bydlení. Vzhledem k tomu, že u pozemku však nedošlo k odnětí z PUPFL, je tato skutečnost novým územním plánem napravována a pozemek je zakreslen jako návrhová plocha a v příslušné kapitole odůvodnění je provedeno i odnětí z PUPFL. Plocha je v současné době využívána jako zahrada ke stávajícímu obytnému objektu.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po západním okraji plochy.
limity využití plochy:	Vzdálenost 50m od okraje lesa.
Z4S	Plochy smíšené obytné venkovské
k.ú.:	Samechov
doporučená kapacita:	2 - 3 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází ze schváleného zadání. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany. Plocha vhodně doplní stávající zástavbu na západním okraji horního Samechova. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po severním okraji plochy. Zásobování vodou bude

řešeno napojením na navržený vodovodní řad V7. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Ochranné pásmo silnice III/11321 a vzdálenost 50m od okraje lesa. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/11321.

Z5S**Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.: Samechov
doporučená kapacita: 1 RD
odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází ze schváleného zadání. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany.
Plocha vhodně doplní stávající zástavbu na západním okraji horního Samechova kde vyplňuje proluku ve stávající zástavbě. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury.

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po jižním okraji plochy. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad V7. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Ochranné pásmo silnice III/11321 a vzdálenost 50m od okraje lesa. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/11321.

Z6S**Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.: Samechov
doporučená kapacita: 5 - 7 RD
odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází částečně z platného územního plánu, který navrhoval rozšíření ploch smíšeného bydlení na severovýchodním okraji horního Samechova. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen tak aby vhodněji doplňoval stávající zástavbu a nevybíhal do krajiny nad sídlo.
Plocha vhodně doplní stávající zástavbu na severním okraji horního Samechova. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany.
Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní a technické infrastruktury.

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací vedoucí po západním a jižním okraji plochy. Zásobování vodou bude řešeno napojením na stávající vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Telekomunikační kabel a vzdálenost 50m od okraje lesa.

Z7S**Plochy rekreace - rekreační louky**

k.ú.: Samechov
odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch veřejné zeleně a ploch pro sport v horním Samechově. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a vymezen v rozsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu obce. V novém územním plánu byla na základě zadání plocha vymezena jako rekreace - rekreační louka a bude využívána pro pořádání kulturních a společenských akcí na pozemcích přírodě blízkému charakteru s omezenou zastavitelností.
Plocha je vedena jako ostatní plocha - dobývací prostor a jejím využitím nedojde k záboru ZPF.
Plocha vhodně navazuje a doplňuje stávající a navrhovanou zástavbu na severovýchodním okraji horního Samechova. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury.

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po jižním okraji plochy. Napojení plochy na technickou infrastrukturu se s ohledem na její charakter nenavrhuje.

limity využití plochy: Vodovodní řad.

Z8S

k.ú.:

odůvodnění návrhu:

Plochy rekreace - rekreační louky

Samechov

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch hromadné rekreace v tomto území (viz. obr. 6). V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a vymezen v rozsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu obce avšak v novém územním plánu byla na základě zadání plocha vymezena jako plocha rekreace - rekreační louka. Při návrhu využití plochy byl zohledněn požadavek vlastníka pozemku (Pionýr, z.s.), který zde předpokládá obnovení pořádání dětských táborů na pozemcích přírodě blízkému charakteru s omezenou zastavitelností.

Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

Plocha navazuje a doplňuje plochu přestavby P1S na kterou navazuje. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury.

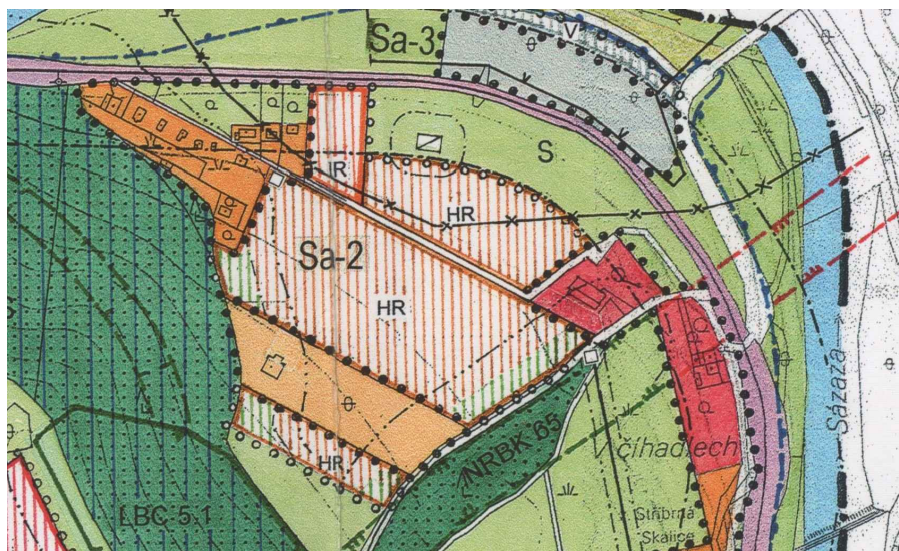
Požadavek uplatněný ve stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru regionální rozvoje ze dne 5.2.2018 na vypuštění plochy Z8S byl znovu prověřen. V rámci úpravy dokumentace předkládané k potvrzení o odstranění vad byly plochy ponechány v územním plánu ve shodném rozsahu dle návrhu předkládanému ke společnému projednání. Návrh v územním plánu je přiměřený vzhledem k atraktivnosti obce, blízkosti vodního toku a umožnění letní dětské rekreace, případně dalších sezónních aktivit. Návrh se snažil naplňovat Zásady územního plánu Středočeského kraje, kde také mezi své priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území řadí pod odst. 7 písm. c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vyvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu. V novém územním plánu byla plocha na základě zadání a podrobného posouzení celého navazujícího území v dohodě s vlastníkem pozemku, kterým je Pionýr, z.s.- Pražská organizace Pionýra, vymezena na pozemku par.č. 489/9 plocha rekreace - rekreační louka. Podrobné podmínky byly stanoveny v závazné části dokumentace, kde cílem navrhovaného řešení bylo umožnit využívání území ve shodě se Zásadami územního plánu Středočeského kraje v území, ve snaze minimalizovat problémy, a zatížení území, které může v budoucnu vytvářet střety.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po východním okraji plochy. Napojení plochy na technickou infrastrukturu se s ohledem na její charakter nenavrhuje.

limity využití plochy:

Vzdálenost 50m od okraje lesa.



Obr. 6 - Výřez výkresu Územního plánu obce Chocerady v části sídla Samechov

Z9S	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené
k.ú.:	Samechov
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází ze schváleného zadání. Plocha bude tvořit zázemí ke stávajícímu rekreačnímu objektu ležícímu u železniční trati. Plocha vhodně navazuje na zastavěné území rekreační a obytné zástavby. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby.
nápojení DI a TI:	Nápojení plochy na dopravní infrastrukturu bude řešeno přes sousedící rekreační zástavbu ke které tvoří zázemí. Nápojení plochy na technickou infrastrukturu se s ohledem na její charakter nenavrhuje.
limity využití plochy:	Ochranné pásmo železnice.
P1S	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
k.ú.:	Samechov
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z podnětu vlastníka pozemku a ze schváleného zadání. Plocha je navržena jako plocha přestavby v místě stávající plochy bydlení, nejedná se o vymezení nového zastavitelného území. Územní plán obce Chocerady vymezoval pozemek jako stávající plochu hromadné rekreace (viz. obr. 6). V ploše je vydané platné stavební povolení na stavby související s rekreací, což návrh plochy přestavby respektuje. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby. Návrhem plochy nedojde k záboru ploch ZPF. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní a technické infrastruktury. Požadavek uplatněný ve stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru regionální rozvoje ze dne 5.2.2018 na vypuštění plochy P1S byl znovu prověřen. V rámci úpravy dokumentace předkládané k potvrzení o odstranění vad byly plochy ponechány v územním plánu ve shodném rozsahu dle návrhu předkládanému ke společnému projednání. Nejedná se o vytváření možnosti fragmentace území, jedná se o zastavěné území, kde došlo pouze ke změně funkčního využití plochy.
nápojení DI a TI:	Nápojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu zůstane zachováno dle aktuálního stavu v území.
limity využití plochy:	Vzdálenost 50m od okraje.

i.3.5 Vestec

Sídlo Vestec leží jihovýchodně od Chocerad podél silnice II/113. Tato silnice v centru sídla přechází v návesní prostor se zvoničkou a autobusovou zastávkou. Součástí návsi je i drobná plocha zeleně a vodní nádrž. Vestec plní především funkci obytnou, která je drobně doplněna funkcí občanského vybavení a funkcí výroby.

Návesní prostor je obklopen rozvolněnou zástavbou převážně původních selských usedlostí. Tyto objekty si uchovaly původní uspořádání tvořené obytným objektem s hospodářskými staveními doplněné v zadní části pozemku zahradou. Obytné objekty jsou orientovány převážně štítovou stěnou do veřejného prostoru. Tyto objekty byly zařazeny mezi plochy smíšené obytné venkovské. Historický zástavba v sídle byla zejména na východním okraji doplněna několika objekty novostaveb rodinných domů, které byly zařazeny mezi plochy bydlení v rodinných domech venkovské.

Výšková hladina zástavby převládá jednopodlažní s obytným nebo užitným podkrovím, výjimečně se vyskytují dvoupodlažní objekty zastřešené převážně sedlovou střechou z pálené krytiny.

Součástí centra sídla je i penzion U dvou čápů jehož areál byl zařazen mezi plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední.

Na jižním okraji sídla se nachází zemědělský objekt zařazený mezi plochy výroby a skladování - zemědělská výroba.

Součástí Vestce je i jedna řada rodinných domů ležících podél silnice II/113 mezi Chocerady a Vestcem. Tato zástavba byla zařazena mezi plochy bydlení v rodinných domech venkovské.

Návrhem územního plánu bude zachována výše uvedená urbanistická struktura Vestce, který se bude i nadále rozvíjet jako sídlo plnící především funkci obytnou.

Územní plán navrhuje doplnění stávající zástavby převážně prostřednictvím ploch smíšených obytných venkovských na západním a severovýchodním okraji sídla. V návaznosti na stávající plochy bydlení je pak navrženo doplnění drobné plochy bydlení v rodinných domech venkovských a dále jedna řada obytné zástavby v souběhu se silnicí II/113 u které již došlo k realizaci technické infrastruktury.

Z1Ve**Plochy zeleně soukromé a vyhrazené**

k.ú.:

Vestec u Chocerad

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, (viz. obr. 7), který navrhoval rozšíření ploch zahrad v této části řešeného území. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a navržen v rozsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu obce. Návrh plochy souvisí s návrhem plochy bydlení Z2Ve, ke které bude tvořit zázemí jako zahrada. Plocha je vymezena v sousedství lesního pozemku, který není vhodný k vymezení plochy bydlení a umisťování obytné zástavby.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu bude řešeno přes sousedící plochu Z2Ve, kterou doplňuje. Napojení plochy na technickou infrastrukturu se s ohledem na její charakter nenavrhuje.

limity využití plochy:

Vzdálenost 50m od okraje lesa.

Z2Ve**Plochy bydlení v rodinných domech venkovských**

k.ú.:

Vestec u Chocerad

doporučená kapacita:

6 RD

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce (viz. obr. 7), který navrhoval rozšíření ploch bydlení severně od Vestce. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a vymezen v rozsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu obce. I přes částečně odtrženou polohu od stávající zástavby je plocha znovu navržena zejména z důvodu již provedených investic a částečnému zasíťování pozemků. V současné době konají vlastníci jednotlivých stavebních pozemků kroky k realizaci obytné zástavby a řeší odpovídající dopravní napojení lokality. V souvislosti s tímto nově prověřovaným řešením je navrženo i nové dopravní napojení prostřednictvím ploch Z3Ve, které navíc zohledňuje i řešení vyplývající z vlastnických vztahů v území.

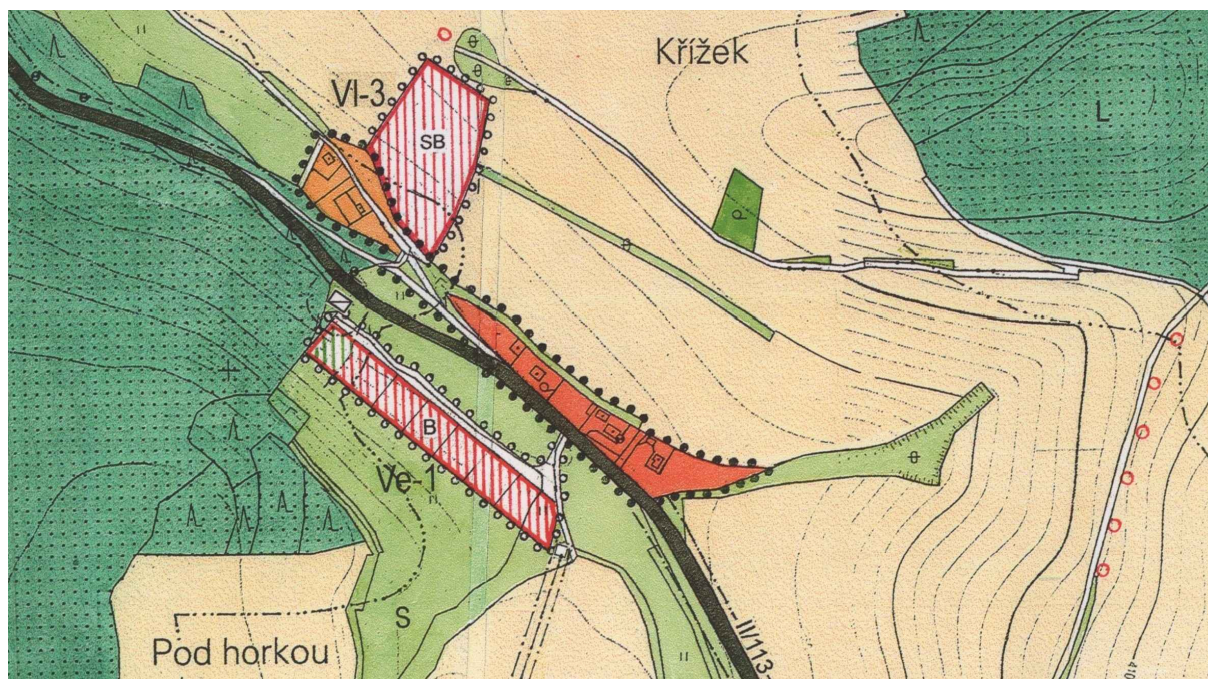
Návrhem plochy nedojde k záboru nových ploch ZPF.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo prostřednictvím plochy Z3Ve. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

Vzdálenost 50m od okraje lesa a stávající trafostanici včetně ochranného pásma. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/113.



Obr. 7 - Výřez výkresu Územního plánu obce Chocerady v části sídla Vestec

Z3Ve**Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu**

k.ú.:

Vestec u Chocerad

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy souvisí s návrhem plochy bydlení v rodinných domech venkovských Z2Ve a tvoří její základní dopravní obsluhu. Při přípravě výstavby v ploše Z2Ve bylo vlastníky pozemků řešeno napojení plochy Z2Ve v souladu s platným územním plánem, které se prokázalo v současné době jako nerealizovatelné, díky nesouhlasu vlastníků dotčených pozemků. Z tohoto důvodu byla navržena tato nová plocha pro zpřístupnění plochy Z2Ve. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany.

limity využití plochy:

Telekomunikační kabel, ochranné pásmo silnice II/113 a vzdálenost 50m od okraje lesa.

Požadavek uplatněný ve stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru regionální rozvoje ze dne 5.2.2018 na vypuštění plochy Z1 Ve, Z2 Ve, Z3 Ve byl znovu prověřen. V rámci úpravy dokumentace předkládané k potvrzení o odstranění vad byly plochy ponechány v územním plánu ve shodném rozsahu dle návrhu předkládanému ke společnému projednání. Pořizovatel s určeným zastupitelem požadovali ponechání již vymezených zastavitelných ploch v rozsahu dle dokumentace předkládané ke společnému projednání z důvodu procesní opatrnosti. Plocha je součástí zastavitelného území dle platného územního plánu obce. V rámci hledání shody s vlastníky pozemků se nově zakreslila změna dopravního napojení plochy Z2Ve na nadřazenou dopravní infrastrukturu. Tato změna vhodněji zohledňuje terénní podmínky a akceptuje již připravovaný záměr napojení plochy na silniční síť, kde vhodným způsobem dochází ke koordinaci veřejných a soukromých záměrů. Je prokazatelné, že zakoupení pozemků novými vlastníky došlo pouze na základě možnosti uskutečnění výstavby vyplývající z dosud platného územního plánu obce. Je prokazatelné, že vlastníci pozemků průběžně konají, mají vybudované elektrické rozvody k jednotlivých stavebním parcelám a v dohodě s obcí připravují projekt na vybudování komunikace s cílem využít plochu pro výstavbu.

Z4Ve**Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.:

Vestec u Chocerad

doporučená kapacita:

1 - 2 RD

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z podnětu vlastníka a ze schváleného zadání. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany.

Plocha vhodně doplní stávající zástavbu na západním okraji Vestce. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po jihovýchodním okraji plochy. Zásobování vodou bude

limity využití plochy:	řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů. Využití plochy není omezeno žádným limitem.
Z5Ve	Plochy smíšené obytné venkovské
k.ú.:	Vestec u Chocerad
doporučená kapacita:	1 - 2 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z podnětu vlastníka pozemku a ze schváleného zadání. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany. Plocha vhodně doplní stávající zástavbu na západním okraji Vestce. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po severozápadním okraji plochy. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Využití plochy není omezeno žádným limitem.
Z6Ve	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené
k.ú.:	Vestec u Chocerad
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z podnětu vlastníka pozemku a ze schváleného zadání. Návrh plochy souvisí s návrhem plochy bydlení Z7Ve, ke které bude tvořit zázemí jako zahrada. Plocha byla samostatně vyčleněna z důvodu části pozemku pod hrází stávajícího rybníka, která je tak k výstavbě obytných objektů nevhodná.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu bude řešeno přes sousedící plochu Z7Ve, kterou doplňuje. Napojení plochy na technickou infrastrukturu se s ohledem na její charakter nenavrhuje.
limity využití plochy:	Vzdálenost 50m od okraje lesa a stávající vodoteč.
Z7Ve	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
k.ú.:	Vestec u Chocerad
doporučená kapacita:	1 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z podnětu vlastníka pozemku a ze schváleného zadání. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany. Plocha vhodně doplní stávající zástavbu na východním okraji Vestce. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby. Návrhem plochy nedojde k záboru ploch ZPF. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po severovýchodním okraji plochy. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Využití plochy není omezeno žádným limitem.
Z8Ve	Plochy smíšené obytné venkovské
k.ú.:	Vestec u Chocerad
doporučená kapacita:	1 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na severním okraji Vestce. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a vymezen v rozsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu obce. Na základě žádosti vlastníka pozemku byla plocha zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF). Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury.

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí severně od řešené plochy přes plochu smíšenou nezastavěného území. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Archeologické naleziště.

i.3.6 Vlkovec

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

Centrum sídla je tvořeno několika původními selskými usedlostmi ležícími na východní straně silnice III/11322, kde přechází v nevýrazný návesní prostor. Tato historická část si spolu s původní samotou ležící severně od jádra Vlkovce uchovala své původní historické uspořádání, kdy je obytný objekt doplněn hospodářskými stavbami a oddělen v několika případech od záhumenní zahrady stodolou. Výška zástavby zde převažuje jednopodlažní s podkrovím. Zastřešení převládá sedlovou střechou s pálenou krytinou. Tato zástavba byla zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské.

Z východní strany je historické jádro Vlkovce doplněno několika novostavbami rodinných domů. Tato zástavba byla zařazena mezi plochy bydlení v rodinných domech venkovské. Výšková hladina včetně formy zastřešení odpovídá původní zástavbě v centru sídla.

Historická zástavba byla původně doplněna pěti samostatně stojícími objekty v údolí podél cesty k Sázavě. Postupnou dostavbou v návaznosti na tyto historické stavby došlo k vytvoření podlouhlé zástavby lemuující obě strany údolí téměř až k historickému jádru sídla. Tato zástavba byla zařazena mezi plochy bydlení v rodinných domech venkovské. Součástí nově realizované zástavby je v části u Sázavy i jedna plocha výroby a skladování a dále plocha komerční občanské vybavenosti. Tak jako v ostatních sídlech řešeného území je i zde řada rekreačních objektů.

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

Návrhem územního plánu bude zachována výše uvedená urbanistická struktura Vlkovce, který se bude i nadále rozvíjet jako sídlo plnící především funkci obytnou a rekreační.

Územní plán navrhuje doplnění stávající zástavby prostřednictvím ploch smíšených obytných venkovských navržených na severozápadním a východním okraji historické části sídla.

V místě proluky mezi stávající obytnou a rekreační zástavbou je navrženo doplnění jedné řady individuální rekreační zástavby (plocha Z1VI). Jedná se o jedinou zastavitelnou plochu rekreace významnějšího plošného rozsahu vymezenou pro více než 1 rekreační objekt v celém řešeném území.

S výjimkou výše uvedeného návrhu plochy Z1VI jsou stávající rekreační osady jsou plošně stabilizované a není navržen jejich další rozvoj.

Z1VI

k.ú.:

odůvodnění návrhu:

Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Vlkovec

Návrh plochy vychází ze schváleného zadání a platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na severním okraji Vlkovce. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a vymezen v souladu se zadáním jako plocha staveb pro rodinnou rekreaci. Jedná se o jedinou zastavitelnou plochu rekreace významnějšího plošného rozsahu vymezenou pro více než 1 rekreační objekt v celém řešeném území.

Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

Plocha vhodně doplní stávající zástavbu na východním okraji Vestce. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury. Rozšíření stávající komunikace je podmínkou pro využití plochy.

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po severovýchodním okraji plochy. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Využití plochy není omezeno žádným limitem.

Z2VI**Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.: Vlkovec

doporučená kapacita: 1-2 RD

odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází ze schváleného zadání a platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšeného bydlení na východním okraji Vlkovce. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a zmenšen na cca 1/3 původní rozlohy v rozsahu přiléhajícím ke stávající komunikaci tak, aby zbytek plochy nevybíhal nevhodně do krajiny. Návrhem plochy nedojde k záboru ploch ZPF. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby ve Vlkovci.

Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní a technické infrastruktury.

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí po jižním okraji plochy. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Ochranné pásmo silnice III/11322, trafostanice včetně ochranného pásma a vzdálenost 50m od okraje lesa. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/11322.

Z3VI**Plochy smíšené obytné venkovské**

doporučená kapacita: 12-15 RD

odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na západním okraji Vlkovce. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a vymezen s ohledem na návaznost na historické jádro Vlkovce jako plocha smíšená obytná v rozsahu odpovídajícím původnímu územnímu plánu. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

Plocha vhodně navazuje na zastavěné území sídla a uzavírá doplňuje západní okraj Vlkovce. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby ve Vlkovci.

Další využití plochy je podmíněno prověřením územní studií, která vyřeší její vnitřní členění, včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací vedoucích po jejím východním okraji. Zásobování vodou bude řešeno napojením individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno územní studií, která prověří potřebu realizace nové trafostanice.

limity využití plochy: Vzdálenost 50m od okraje lesa. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/11322.

Z4VI**Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.: Vlkovec

doporučená kapacita: 1- 2 RD

odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšeného bydlení v jižní části Vlkovce. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a vymezen v rozsahu odpovídajícím platnému územnímu plánu obce.

Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

	Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby ve Vlkovci.
napojení DI a TI:	Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury. Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Archeologické naleziště.
Z5VI	Plochy smíšené obytné venkovské
k.ú.:	Vlkovec
doporučená kapacita:	4-6 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšeného bydlení v jižní části Vlkovce. V návrhu územního plánu byl rozsah plochy prověřen a vymezen v rozsahu odpovídajícímu nevyužití původní části plochy. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF). Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby ve Vlkovci.
napojení DI a TI:	Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury. Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Vzdálenost 50m od okraje lesa.
Z6VI	Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu
k.ú.:	Vlkovec a Vestec u Chocerad
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě podnětu obce Chocerady na obnovu historické cestní sítě. Plocha vhodně doplňuje stávající cestní síť jižně od Vlkovce z rekreační osady Leština dále do krajiny.

i.4 Zdůvodnění návrhu koncepce sídelní zeleně

Základní kostru sídelní zeleně v řešeném území tvoří plochy zeleně rozdělené dle aktuálního využití na:

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

Plošně významné plochy sídelní zeleně se v řešeném území nachází převážně jako součást veřejných prostor, případně ve vazbě na sakrální stavby. Územní plán stabilizuje tyto plochy prostřednictvím ploch zeleně na veřejných prostranstvích a stanovil pro ně podmínky využití tak, aby tato zeleň zůstala zachována. Plošně nevýznamné, případně katastrálně neoddělné plochy zeleně jsou zakresleny jako součást ploch veřejných prostranstvích, případně ploch dopravní infrastruktury - komunikace místního významu.

Součástí návrhu rozvojových ploch je požadované zastoupení jak soukromé zeleně, tak i možnost realizace dalších ploch zeleně v rámci uličního prostoru. U ploch většího rozsahu je pak podmíněno jejich využití zpracováním územní studie, součástí které bude i vymezení odpovídajících ploch veřejné zeleně v souladu s §7 vyhlášky č.501/2006 Sb., v platném znění.

Plochy zeleně soukromé a vyhrazené tvoří převážně zahrady v okrajových částech zastavěného území, které navazují na zastavěné a zastavitelné plochy. Nově navrhované plochy tohoto využití jsou vymezovány pouze v ojedinělých případech, kdy není vhodné s ohledem na stávající omezení vymezit celou plochu jako plochu bydlení nebo plochu smíšenou obytnou.

Při zakládání nových ploch sídelní zeleně a při úpravách ploch stávajících je vhodné preferovat původní druhy dřevin.

Územní plán navrhuje následující plochy zeleně, jejichž podrobné charakteristiky a zdůvodnění je uvedeno v předchozí kapitole i.3 tohoto odůvodnění:

Z10Ch	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené
Z13bCh	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené
Z15Ch	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené
Z5K	Plochy zeleně na veřejných prostranstvích
Z9S	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené
Z2Ve	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené
Z6Ve	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené

i.5 Zdůvodnění návrhu koncepce občanského vybavení

Veřejná občanská vybavenost

Občanská vybavenost odpovídá historické poloze obce. Většina občanského vybavení je soustředěna do vlastních Chocerad, kde lze hodnotit kvalitu občanského vybavení za nadprůměrnou.

Školská zařízení

Základní škola se nachází v novém objektu, kde sídlí zároveň i mateřská škola a obecní úřad. Součástí budovy je i tělocvična, sportovní areál a jídelna (300 jídel). Kapacita školy je 250 žáků, v současnosti je ve škole 1. - 9. třída, v každém ročníku vždy po jedné třídě. Součástí školy je i školní družina.

Mateřská škola provazovaná obcí se nachází ve stejném objektu jako škola. Kapacita mateřské školy je 91 dětí (rozdělených do 4 tříd).

V obci se dále nachází dvě soukromé mateřské školy. Soukromá česko - anglická mateřská škola Fialka. Školka má jednu třídu od 2 do 4 let a od 4 let do 6 let.

V samostatném objektu, který je součástí areálu základní školy, sídlí Rodinné centrum Sluníčko.

Vzhledem k tomu že nejsou známy žádné aktuální rozvojové záměry ani podněty na rozšíření ploch pro školství, nejsou tyto plochy územním plánem navrhovány. Stávající plochy školských zařízení jsou v řešeném území stabilizované.

Zdravotnictví a sociální služby

Součástí obce Chocerady je rozsáhlý areál bývalého Centra rekondičních, rehabilitačních a sociálních služeb. Tento areál ležící v západní části Chocerad je v současné době nevyužitý a uvažuje o jeho využití pro Dětské centrum Stránčice.

V objektu zdravotního střediska provozuje ordinaci zubař a zubní laboratoř. Soukromá lékařská praxe je dále poskytována v rámci obytného objektu v západní části Chocerad.

Vzhledem k tomu že nejsou známy žádné aktuální rozvojové záměry ani podněty na rozšíření ploch pro zdravotnictví, nejsou tyto plochy územním plánem navrhovány. Stávající plochy a objekty pro zdravotnictví a sociální služby jsou stabilizované.

Administrativa a další objekty veřejné vybavenosti

Administrativní objekty jsou v Choceradech zastoupeny zejména obecním úřadem a poštou.

Pro pořádání kulturních akcí je využíván objekt sokolovny.

V obci jsou aktivní spolky dobrovolných hasičů Samechov, SK Chocerady, TJ Sokol Chocerady, mažoretky, Myslivecké sdružení Ostříž a další.

Vzhledem k tomu že nejsou známy žádné aktuální rozvojové záměry ani podněty na rozšíření ploch pro administrativu, nejsou tyto plochy územním plánem navrhovány.

Hřbitovy a pohřebnictví

Hřbitov se nachází na východním okraji Chocerad a je v řešeném území stabilizovaný. Územní plán v souladu se schváleným zadáním nové plochy pro hřbitov nenavrhuje.

Komerční občanská vybavenost

Mezi komerční občanskou vybavenost byly v Choceradech zařazeny areály drobných provozoven prodeje a služeb umístěných po celém sídle. Jedná se o objekty prodejen potravin a smíšeného zboží, večerek, autoservisu a dále objekty penzionů a hotelů. Další drobné služby provozované v rámci jednotlivých obytných objektů nebyly v grafické části zakresleny jako plochy občanského vybavení ale jsou zakresleny jako součást ploch smíšených, případně ploch bydlení.

Restaurační zařízení jsou v řešeném území zastoupeny hotelem Ostende v Choceradech, Hotelem Akademie v Komorním Hrádku, Krčmou u Žraloka ve Vlkovci, Krčmou u báby ve Vestci a stánkem u řeky ve Vlkovci. Součástí penzionu Jaro je občerstvení a vinárna.

Ubytovací kapacity nabízí Hotel Akademie, Hotel Ostende, Penzion Jaro, Penzion u Dvou čápů ve Vestci, Hotel Samechov a rekreační středisko a kemp Klub Lávka.

Územní plán navrhuje v souladu se schváleným zadáním pouze rozšíření stávajícího areálu hotelu Akademie na západním okraji řešeného území u dálnice D1 (plocha Z3K). Zbývající plochy komerčního občanského vybavení jsou v řešeném území stabilizované a odpovídají velikosti a významu sídla. Podmínky jejich využití jsou stanoveny tak, aby bylo možné přizpůsobit jejich využití aktuálním potřebám obce. Další nové plochy nad rámec výše uvedeného lze realizovat jako přípustné využití v plochách bydlení v rodinných domech venkovských a plochách smíšených obytných venkovských.

Sportoviště a sportovní areály

Mezi plochy sportovních areálů patří zejména fotbalový stadion SK Chocerady, tělocvična a sportovní areál v rámci ZŠ Chocerady, tenisové kurty (součást areálu Klubu Lávka) a tenisové kurty ve Vestci jako součást penzionu u Dvou čápů.

Další sportovní plochy tvořené převážně travnatou plochou se nachází v rekreační osadě Leština.

Vzhledem k tomu že nejsou známy žádné aktuální rozvojové záměry ani podněty na rozšíření ploch pro sport, nejsou tyto plochy územním plánem navrhovány. Pro sportovní využití lze však využít navrhované plochy rekreace - rekreační louky samostatně odůvodněné v kapitole i.3 tohoto odůvodnění.

i.6 Zdůvodnění návrhu koncepce dopravní infrastruktury**i.6.1 Silniční doprava**

Stávající dálniční a rychlostní komunikace se v řešeném území nevyskytují. Dálnice D1 vede těsně za jihozápadní hranicí řešeného území, včetně exitu č. 29 na mimoúrovňovém křížení dálnice se silnicí II/109. Silniční doprava je zajištěna především silnicemi II/109 a II/113. Jedná se o regionálně významné silnice zajišťující vazbu na širší území zejména jižním a severním směrem.

Komunikační kostru řešeného území dále doplňuje síť silnic III. třídy.

Silnice II/109 (odpojení od silnice II/603 – Chocerady (napojení na silnici II/113) zajišťuje dopravní obsluhu Komorního Hrádku, včetně západní části řešeného území a zároveň jeho napojení na dálnici D3. V řešeném území je poloha silnice bez dopravních závad a její poloha je stabilizovaná a nejsou tak navrhované žádné změny v trase vedení silnice.

Silnice II/113 (silnice I/12 - Vlašim) prochází řešeným územím ve směru sever - jihovýchod a zajišťuje základní dopravní obsluhu sídel Chocerady a Vestec. Silnice má v řadě místech při průchodu zastavěným územím zúžený průjezdní profil, což lze hodnotit jako dopravní závalu. Toto se týká zejména průchodu Malou Stranou v Choceradech. S ohledem na terénní poměry a na zástavbu přímo přiléhající k tělesu silnice je její rozšíření nebo úprava směrových poměrů nerealizovatelná a není tak navrhována žádná změna v trase vedení silnice.

Silnice III/11321 (silnice II/113 - Samechov) zajišťuje dopravní obsluhu místních částí ležících na levém břehu Sázavy (jižní část Chocerad, severní část Vlkovce, Růženín a Samechov). V řešeném území je poloha silnice bez dopravních závad a její poloha je stabilizovaná a nejsou tak navrhované žádné změny v trase vedení silnice.

Silnice III/11322 (silnice III/11321 - Vlkovec) zajišťuje dopravní obsluhu sídla Vlkovec. V řešeném území je poloha silnice bez dopravních závad a její poloha je stabilizovaná a nejsou tak navrhované žádné změny v trase vedení silnice.

Sinice III/1099 (silnice II/109 - Hvězdovice) 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 a nejsou tak navrhované žádné změny v trase vedení silnice.

Výše uvedené silnice jsou v grafické části dokumentace zahrnuty mezi plochy dopravní infrastruktury - silniční.

i.6.2 Železnice

Řešeným územím prochází jednokolejná neelektrifikovaná železniční trať regionálního významu č.212 Čerčany - Sázava - Zruč nad Sázavou - Světlá nad Sázavou. Doprava byla v úseku Čerčany - Kácov byla zahájena v roce 1901. Na území obce leží železniční stanice Chocerady, železniční stanice Vlkovec, železniční stanice Samechov a železniční zastávka Stříbrná Skalice.

V řešeném území je poloha železniční trati bez dopravních závad a její poloha je stabilizovaná. Její těleso zároveň působí i jako částečné protipovodňové opatření. S ohledem na výše uvedené nejsou navrhované žádné změny v uspořádání železniční dopravy v řešeném území.

i.6.3 Komunikace místního významu

Základní kostru místních komunikací v jednotlivých místních částech tvoří silnice II. a III. tříd doplněné místními a účelovými komunikacemi. S ohledem na podrobnost a měřítko územního plánu jsou veškeré místní a účelové komunikace zakresleny jako jeden prvek, bez dalšího členění.

Místní a účelové komunikace zpřístupňují v řešeném území jednotlivé stavební pozemky a dále pozemky ve volné krajině. V grafické části dokumentace jsou zakresleny jako součást ploch silniční dopravy - komunikace místního významu. Jejich trasování vychází z terénního průzkumu, katastru nemovitostí a platného územního plánu.

V nezastavěném území jsou jako místní a účelové komunikace zakresleny pouze významné, funkční komunikace řešící jeho dopravní obsluhu.

Z důvodu zajištění odpovídajícího dopravního napojení plochy bydlení Z1K v Komorním Hrádku je navržena plocha Z6K.

Z důvodu zajištění odpovídajícího dopravního napojení plochy Z2Ve ve Vestci je navržena plocha Z3Ve.

Z důvodu obnovy části historické cestní sítě jsou dále navrženy plochy Z19Ch a Z20Ch v k.ú. Chocerady a plocha Z6VI v k.ú. Vestec u Chocerad a Vlkovec.

Zbývající zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací (vnitřní členění ploch většího rozsahu není s výjimkou ploch Z1K územním plánem navrženo a bude řešeno buď jako součást územních studií, případně v rámci následných dokumentací k územnímu, případně stavebnímu řízení). Územní plán umožňuje v rámci následných řízení realizovat i případná další rozšíření stávajících komunikací, výhyben a obrátíšť dle aktuální potřeby a posouzení stávajících poměrů v území.

i.6.4 Parkovací a odstavné plochy

Plochy pro dopravu v klidu jsou v řešeném území evidovány v návaznosti na areál školy v Choceradech, školícího centra v Komorním Hrádku, hotelu Akademie a hotelu v Samechově.

Ve většině ostatních případů je parkování vozidel zajištěno v rámci vlastních pozemků jednotlivých stavebních pozemků, případně odstavováním v uličním prostoru. U výrobních areálů je parkování zajištěno uvnitř těchto ploch.

Územní plán odstavné a parkovací plochy nenavrhuje. Parkovací stání budou vždy řešena v dostatečné kapacitě v rámci realizace záměru, který potřebu nových parkovacích ploch vyvolá jako nezbytná dopravní infrastruktura.

i.6.5 Cyklostezky a cyklotrasy

Samostatně vedené cyklostezky v řešeném území nejsou.

Řešeným územím vede značená cyklotrasa č.19 vedoucí v trase stávající místní komunikaci po pravém břehu Sázavy.

V souladu se záměrem vycházejícím z ÚAP ORP Benešov je v územním plánu navržena cyklotrasa označená v grafické části dokumentace jako CT1, vedoucí z centra Chocerad dále po levém břehu Sázavy přes Samechov směrem na Stříbrnou Skalici.

Další doplnění a realizace cyklotras a cyklostezek je možná v souladu s podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

i.6.6 Pěší a turistické trasy

Pěší provoz v řešeném území probíhá zejména po stávajících místních komunikacích. Samostatné chodníky jsou jako součást místních komunikací vybudovány pouze v centru a v západní části Chocerad.

S ohledem na značný turistický potenciál řešeného území jím prochází celkem tři značené turistické trasy.

Červená turistická trasa	vede z jihu od Benešova přes Petroupim na Bělčice a dále přes les k Loretě a dále přes most do Chocerad, kde se napojuje na druhou červenou turistickou trasu vedoucí po pravém břehu Sázavy od Čerčan směrem na Sázavu.
Žlutá turistická trasa	vede ze severu od Ondřejova přes most přes Sázavu, dále do Vestce a přes lesní pozemky do Bělokozel až na vlakovou zastávku Ledečko, kde končí.
Modrá turistická trasa	vede ze severu od rozcestí na vrchu Chlum až do centra Chocerad kde končí na křížení žluté a červené turistické trasy.

Stávající značené turistické trasy jsou územním plánem respektované. Jejich poloha je znázorněna ve schématu dopravy. Nové trasy územní plán nenavrhuje. Jejich realizace a doplnění je možné v souladu s podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

i.6.7 Veřejná doprava

Veřejná doprava řešeného území je zajišťována kombinací autobusové a vlakové dopravy. Autobusová doprava je zajištěna linkou 383 Praha, Háje - Chocerady (v pracovních dnech 12 spojů, o víkendu 6 spojů), autobusovou linkou Benešov-Chocerady-Sázava (v pracovních dnech 2 spoje) a Benešov-Chocerady-Vodslivy (v pracovních dnech 3 spoje).

Železniční doprava je zajištěna v pracovních dnech 15 spoji o víkendu 10 spoji.

Územní plán žádné změny v organizaci veřejné dopravy nenavrhuje. Těžištěm veřejné dopravy zůstane i nadále autobusová a vlaková doprava.

i.7 Zdůvodnění návrhu koncepce technické infrastruktury

i.7.1 Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování obce pitnou vodou se v jednotlivých sídlech územním plánem nemění.

Chocerady

Z důvodu zajištění lepšího hospodaření s vodou v rámci stávajícího jednokomorového vodojemu Chocerady je navrženo jeho rozšíření o plochu Z1Ch (ve schématu vodního hospodářství označeno jako vodojem V1). V této ploše se navrhuje realizace druhé komory o objemu 250m³. S tímto návrhem souvisí i návrh rozšíření vodojemu v Komorním Hrádku v rámci stávající plochy technické infrastruktury o 1x50m³ (Ve schématu vodního hospodářství označeno jako vodojem V8). Na oba tyto záměr je vydané stavební povolení.

Z důvodu zajištění zásobování zastavitelných ploch vodou navrhuje územní plán rozšíření vodovodního systému v sídle o následující vodovodní řady, které navazují na stávající řady v obci:

- řad V2 pro zásobování ploch Z5Ch a Z7Ch
- řad V3 pro zásobování ploch Z8Ch a Z9Ch
- řadu V4 pro zásobování plochy Z11Ch

- řad V5 pro zásobování plochy Z14Ch

Ostatní zastavitelné plochy budou zásobovány ze stávajících řadů.

Zásobování vodou je v Choceradech zajišťováno vodovodem Chocerady, který je součástí skupinového vodovodu Chocerady – Komorní Hrádek zásobujícím 63% obyvatel.

Vlastníkem vodovodu je obec Chocerady a provozovatelem vodovodu je VHS Benešov.

Pitná voda je do skupinového vodovodu dodávána ze tří pramenišť. Jedná se o prameniště:

- pod Ondřejovem,
- pramenní jámka v lese
- pod vodojemem (v současné době čerpány pouze při přísušku).

Prameniště III. "zářezy nad vodojemem" je v současné době mimo provoz.

Název zdroje	Typ zdroje	Q _p m ³ /den	Q _d m ³ /den
prameniště I. pod Ondřejovem	podzemní	34,5	52,0
prameniště II. pramenní jámka v lese	podzemní	9,0	17,0
prameniště IV. vrty CH1, CH2, CH3, CH5	podzemní	86,0	173,0

Tab. 6 - Přehled pramenišť

Voda z pramenišť I. a II. je sváděna svodným ocelovým řadem DN 80 o celkové délce 1 229 m do vodojemu VDJ I. – Chocerady.

Voda z prameniště IV. je do VDJ dopravována potrubím PE DN 90 v délce 529,5 m.

VDJ I. (Chocerady) – zemní, 1 x 250 m³. Max. hl. je na kótě 345,5 m n.m., min. hl. 341,0 m n.m. Akumulovaná voda je zdravotně zabezpečována dávkováním chlornanu sodného.

Z VDJ I. je zajištěno gravitační zásobování obce Chocerady.

Na jižní straně obce Chocerady je situována čerpací stanice vody, která slouží k čerpání vody ze zásobního řadu do vodojemu VDJ II. nacházející se v místní části komorní Hrádek. Výtlačné potrubí je provedeno v materiálu ocel DN 70 v délce 530 m a litina DN 80 v délce 320 m.

VDJ II. (Komorní Hrádek) – zemní, 1 x 50 m³. Max. hl. je na kótě 391,5 m n.m., dno vodojemu je na kótě 388,5 m n.m..

druh potřeby	skupina dle přílohy č. 12	směrné číslo roční potřeby vody m ³ /rok	směrné číslo roční potřeby vody (l/den - zam./ks/m2)	počet osob / ks / m ²		l/den
bytový fond - připojen na obecní vodovod - stav	I/3	36	99	654	=	64 504
bytový fond - připojen na obecní vodovod - návrh	I/3	36	99	309	=	30 477
kancelářské budovy - stav	II/5	14	38	10	=	384
škola - stav	II/8	5	14	200	=	2 740
mateřská škola - stav	II/8	8	22	95	=	2 082
hotely a penziony - stav	III/11	45	123	225	=	27 740

hotely a penziony - návrh	III/11	45	123	50	=	6 164
stravovací zařízení - stav	III/19	8	22	300	=	6 575
centrum sociálních služeb - stav	IV/28	45	123	113	=	13 932
restaurace -stav	VI/41	80	219	15	=	3 288
provozovny místního významu - stav	VII/44	18	49	35	=	1 726
provozovny místního významu - návrh	VII/44	18	49	5	=	247
zahrady	X	16	44	100	=	4 384
			Q_p	=		164 241 l/den

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

OBJEKT CELKEM	Q_p	=	164 241 l/den
Denní potřeba vody	Q_{max,d}	=	245 362 l/den
Roční potřeba vody	Q_{rok}	=	59 948 m ³ /rok

Tab. 6 – Výpočet průměrné denní potřeby vody v Choceradech včetně Komorního Hrádku (dle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb.)

Uvedené výpočty jsou pouze rámcové a vychází z běžně dostupných informací, případně z odborných odhadů. U všech navrhovaných ploch nelze přesně odhadovat budoucí potřebu vody. Některé záměry jsou dosud blíže nespecifikovány.

Komorní Hrádek

Vodovod Komorní Hrádek je součástí skupinového vodovodu Chocerady – Komorní Hrádek zásobujícím 100% obyvatel Komorního Hrádku – bližší údaje viz. část Chocerady.

Samechov

Z důvodu zajištění zásobování zastavitelných ploch vodou navrhuje územní plán rozšíření vodovodního systému v sídle o následující vodovodní řady, které navazují na stávající řady v obci:

- řad V7 pro zásobování ploch Z4S a Z5S v Samechově

Zásobování pitnou vodou je v obci zajišťováno obecním vodovodem. Vodovodem je zásobováno 96% trvale žijících obyvatel. Vlastníkem vodovodu je obec Chocerady a provozovatelem vodovodu je VHS Benešov.

Zdrojem vody je jednak nový vrt ležící severně od Samechova, o profilu 254 mm, hloubky 80,0 m, vystrojen pažnicí z trub PVC prof. 160 mm. Ve zvodněných vrstvách (12 - 34 m a 46 - 75 m) jsou trouby perforovány a dále pramenní jímka – Spálený vrch k.ú. Dojetřice. Maximální vydatnost jímky – 0,9 l/s, průměrná vydatnost – 0,3 l/s.

Voda je ze zdroje spálený vrch gravitačním řadem – azbest, DN 80, délka 1350 m - do vodojemu (VDJ) Samechov.

VDJ Samechov – zemní, 2 x 30 m³. Max. hl. je na kótě 401,2 m n.m., min. hl. 398,4 m n.m. Akumulovaná voda je zdravotně zabezpečována chlorací.

druh potřeby	skupina dle přílohy č. 12	směrné číslo roční potřeby vody m ³ /rok	směrné číslo roční potřeby vody (l/den - zam./ks/m2)	počet osob / ks / m ²		l/den
bytový fond - připojen na obecní vodovod - stav	I/3	36	99	125	=	12 329
bytový fond - připojen na obecní vodovod - návrh	I/3	36	99	36	=	3 551
			Q_p	=		15 879 l/den

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

OBJEKT CELKEM	Q_p	=	15 879 l/den
Denní potřeba vody	Q_{max,d}	=	23 819 l/den
Roční potřeba vody	Q_{rok}	=	5 796 m ³ /rok

Tab. 7 – Výpočet průměrné denní potřeby vody v Samechově (dle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb.)

Růženín

Osada Růženín má vlastní zdroj s vodojemem bez dalších blíže zjistitelných údajů. Zákres v grafické části dokumentace byl převzat z platného územního plánu.

Vestec

Zásobování pitnou vodou je v obci zajišťováno individuálně domovními studnami. Množství vody ve studních je dostatečné. Jakost vody ve studních není pravidelně kontrolována, lze očekávat nedodržení ukazatelů vyhlášky MZd 376/2000, kterou se stanoví požadavky na pitnou vodu. V obci jsou využívány obecní studny – bez bližší specifikace.

Vzhledem k nízkému počtu obyvatel a vyšším investičním nákladům na realizaci vodovodu se navrhuje zachování současného stavu i do budoucna. Nově navržené plochy budou zásobovány z individuálních zdrojů. Územní plán však nevyklučuje realizaci centrálního, nebo skupinového zásobování vodou.

Vlkovec

Zásobování pitnou vodou je v obci zajišťováno individuálně domovními studnami. Množství vody ve studních je dostatečné. Jakost vody ve studních není pravidelně kontrolována, lze očekávat nedodržení ukazatelů vyhlášky MZd 376/2000, kterou se stanoví požadavky na pitnou vodu.

V obci jsou využívány obecní studny – bez bližší specifikace.

Vzhledem k nízkému počtu obyvatel a vyšším investičním nákladům na realizaci vodovodu se navrhuje zachování současného stavu i do budoucna. Nově navržené plochy budou zásobovány z individuálních zdrojů. Územní plán však nevylučuje realizaci centrálního, nebo skupinového zásobování vodou.

i.7.2 Koncepce likvidace odpadních vod

Koncepce likvidace odpadních vod se v jednotlivých sídlech územním plánem nemění.

Chocerady

Z důvodu zajištění likvidace odpadních vod ze zastavitelných ploch navrhuje územní plán rozšíření kanalizačního systému v sídle o následující vodovodní řady, které navazují na stávající řady v obci:

- řad K1 pro likvidaci odpadních vod z ploch Z5Ch a Z7Ch
- řad K2 pro likvidaci odpadních vod z plochy Z16Ch

Ostatní zastavitelné plochy pro bydlení a plochy smíšené obytné lze napojit na stávající kanalizační systém v sídle.

Znáмым záměrem z minulosti bylo i napojení místní části Malá Strana na centrální ČOV Chocerady. S ohledem na nedořešené vlastnické vztahy a nesouhlas s umístěním kanalizačního řadu do tělesa hlavní silnice procházející Malou Stranou není tento návrh v územním plánu obsažen a lze ho v případě potřeby řešit jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

V obci se nachází splašková kanalizace zaústěná na novou ČOV. Čistírna odpadních vod je umístěna v novém areálu na západním okraji zástavby v blízkosti řeky Sázavy.

V obci Chocerady byly dvě lokální čistírny odpadních vod – biologická ČOV 550 EO pro školu a ČOV pro dětskou ozdravovnu, které byly odstaveny a přepojeny na novou centrální ČOV. Splašková stoková síť je tvořena čerpacími stanicemi a stokami gravitační a tlakové kanalizace.

Průtok		$\text{m}^3 \cdot \text{d}^{-1}$	$\text{m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$	$\text{l} \cdot \text{s}^{-1}$
Q_{24}		169,0	7,0	2,0
k_d	1,5			
Q_d		253,5	10,6	2,9
k_h	2,2			
$Q_{\max}$		-	23,2	6,5

Návrhové hydraulické zatěžovací parametry ČOV Chocerady

Ukazatel		$\text{g} \cdot (\text{EO} \cdot \text{d})^{-1}$	$\text{kg} \cdot \text{d}^{-1}$	$\text{mg} \cdot \text{l}^{-1}$
počet EO				
BSK_5		60,0	78,0	461,5
CHSK_{Cr}		120,0	156,0	923,1
NL		55,0	71,5	423,1
N-NH ₄	67% N-celk		11,3	66,7
N-celk		13,0	16,9	100,0
P-celk		2,0	2,6	15,4

Návrhové látkové zatěžovací parametry ČOV Chocerady

Komorní Hrádek

Z důvodu zajištění likvidace odpadních vod ze zastavitelných ploch navrhuje územní plán rozšíření kanalizačního systému v sídle o následující vodovodní řady, které navazují na stávající řady v obci:

- řadu K3 pro likvidaci odpadních vod z plochy Z1K

V areálu zámku je vybudována ČOV sloužící pro zámek a přilehlé bytové domy. ČOV i kanalizaci provozuje Ministerstvo obrany ČR.

Vlastní čištění odpadních vod má zajištěn areál hotelu Akademie. Vody jsou čištěny na biodiskové ČOV s vypouštěním do Naháčského potoka. Tento stav se územním plánem nemění a zůstane zachován.

Růženín

Koncepce likvidace odpadních vod se v Růženíně nemění.

V Růženíně je vybudována ČOV, jejíž kapacita postačuje pro sklárnu i přilehlé bytové domy. V současné době je na ČOV připojena sklárna a dva novější bytové domy. Připojení starších bytových domů se připravuje.

Samechov

Územní plán navrhuje i nadále individuální likvidaci odpadních vod v sídle.

Odpadní vody z nově navržených zastavitelných plochách budou likvidovány individuálně (např. vyvážením na ČOV Chocerady, domovními ČOV, skupinovými ČOV apod.).

V sídle neexistuje splašková kanalizace a obecní ČOV, splaškové odpadní vody od trvale žijících obyvatel jsou ve 100% případech akumulovány v jímkách.

Vestec

Územní plán navrhuje i nadále individuální likvidaci odpadních vod v sídle.

Odpadní vody z nově navržených zastavitelných plochách budou likvidovány individuálně (např. vyvážením na ČOV Chocerady, domovními ČOV, skupinovými ČOV apod.).

V sídle neexistuje splašková kanalizace a obecní ČOV, splaškové odpadní vody od trvale žijících obyvatel jsou ve 100% případech akumulovány v jímkách.

Vlkovec

Územní plán navrhuje i nadále individuální likvidaci odpadních vod v sídle.

Odpadní vody z nově navržených zastavitelných plochách budou likvidovány individuálně (např. vyvážením na ČOV Chocerady, domovními ČOV, skupinovými ČOV apod.).

V sídle neexistuje splašková kanalizace a obecní ČOV, splaškové odpadní vody od trvale žijících obyvatel jsou ve 100% případech akumulovány v jímkách.

i.7.3 Koncepce likvidace dešťových vod

Územní plán nenavrhuje žádné konkrétní změny v likvidaci dešťových vod. Stanovuje však zásady a podmínky pro realizaci nové zástavby tak, aby nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů v řešeném území.

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravněvací tvárnice, příkopy, vsakovací jámy apod.) na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu. Pokud to místní podmínky dovolí, bude dešťová kanalizace budována jako oddílná pouze pro odvodnění veřejných komunikací. Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude prováděna na vlastním pozemku vsakem.

i.7.4 Vodní toky a plochy

Územní plán nenavrhuje žádné konkrétní změny vodních ploch a vodních toků. Územním plánem jsou stanoveny závazné podmínky řešící využívání vodních ploch a toků, včetně jejich případné revitalizace a budování nových vodních ploch.

Nejvýznamnějším tokem řešeného území je řeka Sázava, která protéká celým řešeným územím od východu k západu. V řešeném území má Sázava dva pravobřežní přítoky (Oborský potok) a bezejmennou vodoteč. Levobřežní přítoky tvoří Vodslivský potok, Vestecký potok, Bělčický potok a několik dalších bezejmenných vodotečí. Všechny potoky na území obce jsou velmi krátké s délkou od 2 do 7 km.

Pro řeku Sázavu bylo vymezeno záplavové území Q_5 , Q_{20} , Q_{100} , aktivní zóna záplavového území a území zvláštní povodně (ve variantách Želivka var.1 a Želivka var. 10). Územní plán zajišťuje naplňování § 67 odst. 1 vodního zákona: Do aktivní zóny záplavového území nevymezuje žádné plochy, které by byly v rozporu s vodním zákonem.

V záplavovém území nelze rovněž zhoršovat jakýmkoliv způsobem odtokové poměry např. oplocením, živými ploty a jinými podobnými překážkami.

Výše uvedené vodní toky tvoří základ ekologické kostry krajiny.

V řešeném území se nachází několik vodních ploch. Mezi nejvýznamnější patří vodní plochy na návsích v Choceradech, Vlkovci a Vestci. Ve Vestci se nachází další 4 vodní plochy, které jsou součástí zastavěného území sídla.

Obcí Chocerady protéká řeka Sázava, která po 40 km ústí do Vltavy. Oblast spravuje Povodí Dolní Vltavy. Na území celé obce zasahuje 10 povodí 4. Řádu (viz tab. 8). Šest z nich je bez významnějšího páteřního toku a nese název Sázava. Podstatnou část odvodňuje Vodslivský potok (v jihovýchodní části) a Drhlavský potok (na západní hranici). Nepříliš široká území při hranicích náleží také do povodí Vejborky a Seradovského potoka. V obci jsou ještě Bělčický, Vestecký a Oborský potok.

Sázava i všechny potoky jsou na území obce Výzkumným ústavem vodohospodářským charakterizované jako přirozené vodní toky, ale z ekologického i chemického hlediska nedosahují dobrého stavu. Podle ČSN 757221 je jakost povrchových vod ve 3. třídě (z pěti), což představuje znečištěnou vodu, kde nemusí být vytvořeny podmínky pro existenci bohatého, vyváženého a udržitelného ekosystému. Vodní tok Sázava a Bělčický jsou zařazeny mezi kaprové vody dle Nařízení vlády č. 71/2003 Sb.

Řád	Název	Hydrologické pořadí
1.	Labe	1
IV.	Oblast povodí Dolní Vltavy	
3.	Sázava od Želivky po ústí do Vltavy	1-09-03
4.	Sázava Sázava Sázava Vodslivský potok Sázava Seradovský potok Sázava Drhlavský potok Sázava Vejborka	1-09-03-1010 1-09-03-1050 1-09-03-1130 1-09-03-1140 1-09-03-1150 1-09-03-1160 1-09-03-1170 1-09-03-1180 1-09-03-1190 1-09-03-1200

Tab. 8 - Povodí obce Chocerady

i.7.5 Koncepce zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování obce elektrickou energií se nemění.

Zastavitelné plochy lze zásobovat ze stávajících trafostanic, u kterých bude v případě potřeby zvýšena kapacita.

Nová trafostanice bude vybudována pro pokrytí potřeby plochy Z1K v Komorním Hrádku. Další nové trafostanice budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu, v souladu s podmínkami využití.

Řešené území je zásobováno elektrickou energií z nadřazeného systému 22kV z transformovny Benešov. Jednotlivá sídla a výrobní areály řešeného území jsou zásobovány z celkem 29 trafostanic. Jejich umístění včetně číselného označení je uvedeno v grafické části dokumentace.

Detailní parametry jednotlivých trafostanic nejsou uvedeny v územně analytických podkladech.

Na jezu v Choceradech je umístěna malá vodní elektrárna s Francisovou turbínou o výkonu 45kW. Turbína je používána pro vlastní potřebu majitele a je územním plánem respektovaná.

i.7.6 Koncepce spojů

Koncepce v oblasti spojů se územním plánem nemění a případné nové trasy spojových kabelů lze realizovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

V Choceradech se nachází místní telefonní ústředna, na kterou je napojeno celé řešené území a okolní obce. Telefonní kabel je přiveden do všech místních částí řešeného území.

Území je pokryto signálem mobilních operátorů.

V západní a jihovýchodní části řešeného území se nachází dvě základnové stanice telefonního operátora T-mobile.

Řešeným územím prochází čtyři radioreléové trasy.

V území poskytují WiFi připojení společnosti UVT, Interconncet s.r.o., Wifcom a Komunikační síť Mnichovicka.

i.7.7 Likvidace odpadů

Územní plán nenavrhuje žádné změny v likvidaci odpadů v řešeném území.

Likvidaci komunálního, tříděného i nebezpečného odpadu v řešeném území zajišťuje společnost Marius Pedersen a.s.

Ve všech místních částech jsou dostatečné míře a odpovídající docházkové vzdálenosti rozmístěny kontejnery na separovaný odpad.

Na západním okraji zastavěného území Chocerad se nachází soukromá sběrna druhotných surovin.

Svoz bioodpadu je smluvně zajištěn soukromou firmou. Nebezpečný a velkoobjemový odpad likviduje Marius Pedersen a.s..

Severně od Chocerad se nachází bývalá skladka komunálního odpadu "Na Šibeničkách". Tato skládka byla uzavřena a v současné době na ní probíhají měření kvality vod a její monitorování.

i.8 Zdůvodnění návrhu koncepce uspořádání krajiny, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin

i.8.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a ploch změn v krajině

Územní plán navrhuje zachovat stávající koncepci uspořádání stavu krajiny.

V řešeném území jsou navrženy pouze dvě drobné změny využití:

- plocha zemědělská - trvalé travní porosty K1Ch v Choceradech navržená z důvodu změny využití plochy po nefunkční čistírně odpadních vod.
- plocha smíšená nezastavěného území K2Ch na severním okraji Chocerad navržená z důvodu vyplnění prostoru mezi zastavitelnou plochou Z8Ch a stávajícím lesním pozemkem tak, aby nedošlo ke vzniku neobhospodařovatelného pozemku ZPF.

Zdůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je uvedeno v kapitole i.9 tohoto odůvodnění.

Celé řešené území leží v oblasti krajinného rázu Dolní Posázaví. Oblast krajinného rázu představuje krajinný celek s podobnou přírodní, kulturní a historickou charakteristikou, který se výrazně liší od jiného celku ve všech charakteristikách či v některé z nich. Oblast krajinného rázu

může být vymezena vizuálním horizontem, přírodními nebo umělými prvky nebo jiným rozhraním měnících se charakteristik.

Oblast krajinného rázu Dolní Posázaví lze ve zkratce charakterizovat jako krajinu, ve které Sázava spolu s přítoky vymodelovala pestrou až hornatinou 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. Detailní charakteristika oblasti krajinného rázu Dolní Posázaví je obsažena v materiálu „Studie vyhodnocení krajinného rázu na území Středočeského kraje (2.část)“ (Vorel a kol. 2009), který nechal zpracovat Krajský úřad Středočeského kraje mj. jako jeden z podkladů pro ÚAP obcí.

Ve východní části řešeného území se nachází Národní přírodní rezervace Ve Studeném (vyhlášeno v roce 1935, rozloha 30 ha), včetně stanoveného ochranného pásma. NPR Ve Studeném je lesní komplex nacházející se na levém údolním svahu Sázavy na severním úbočí Spáleného vrchu mezi Samechovem a Dojetřicemi. Jedná se o zachovalé bučiny a suťové lesy, často s pralesovitou strukturou, s dostatečnou dynamikou přirozené obnovy a vysokou druhovou rozmanitostí. Území je poslední ukázkou rozsáhlejšího komplexu lesa s přirozenou druhovou skladbou v údolí Sázavy. Územní plán do blízkosti této národní přírodní rezervace nenavrhuje žádné plochy, které by ji ohrozili.

Výše uvedená národní přírodní rezervace je zároveň vedena jako evropsky významná lokalita soustavy NATURA 2000 - Posázavské bučiny (CZ0210028). Napříč řešeným územím pak prochází řeka Sázava, která je vedena jako evropsky významná lokalita Dolní Sázava (CZ0213068). Územní plán do blízkosti těchto EVL nenavrhuje žádné plochy, které by je ohrozili.

Jediným památným stromem v řešeném území je dub letní který roste u myslivny na pravé straně cesty ze Samechova na Vodslivy.

Výška	25m
Stáří	200let
Obvod kmene	382 cm

Územní plán do blízkosti památného stromu nenavrhuje žádné plochy, které by ho ohrozili.

Stávající vodní toky a vodní plochy v krajině jsou považované za stabilizované a jejich využití je možné v souladu s podmínkami využití území uvedenými v kapitole f.

i.8.2 Územní systému ekologické stability

Územní systém ekologické stability vychází ze ZÚR Středočeského kraje v případě úrovně regionální a nadregionální a ÚPO Chocerady v případě lokální úrovně; při vymezování bylo přihlédnuto k vymezení a jeho odůvodnění v Generelu ÚSES.

Územní plán respektuje názvy a kódy prvků nadregionálního a regionálního ÚSES dle ZÚR SK. Názvy a kódy prvků ÚSES jsou převzaty z ÚPO Chocerady, příp. Generelu; u části prvků byl doplněn originální název dle místních názvů.

Ověření návazností vymezení ÚSES mimo řešené území bylo prověřeno v dostupné platné ÚPD:

- ÚP Hvězdovice (Ing. arch. Fousek, 2000); ÚP Ondřejov (RNDr. Perlín, 2006); ÚP Sázavy (Ing. arch. Pospíšil; 2014);
- Urbanistická studie Vodslivy (zdroj ÚAP);
- ÚPD obcí Kaliště, Ostředek a Stříbrná Skalice neměl projektant k dispozici;
- území obcí Vlkančice a Vranov nemá pro ÚSES na území Chocerad návaznost.

Návaznost ÚSES nelze zajistit na území obce Hvězdovice, kde je NRBK trasovaný v údolní nivě Sázavy. NBK v údolí Sázavy byl vymezen také v rámci Generelu ÚSES Chocerady. V současnosti nemá osa vodní a nivní nadregionální úrovně v širších souvislostech území návaznost. Na nadregionální úrovni je nyní, dle ZÚR, vymezen podél Sázavy biokoridor osy mezofilní hájové a na severovýchodě území obce území křižuje osa mezofilní bučinná. Nadřazenou územně plánovací dokumentaci (ZÚR) je nutné respektovat; obec Hvězdovice by měla při nejbližší změně ÚP nebo při pořizování nového ÚP BK v úrovni nadregionální zrušit (NBK je v ZÚR trasován mimo úz. Hvězdovic, na úz. Kaliště).

Návaznost systému je nutné zajistit také na území obcí Ondřejov, Kaliště, Ostředek a Stříbrná Skalice.

NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚSES

NRBK 61 Štěchovice - Chraňbožský les, osa mezofilní hájová (2,6 km v řeš. úz.; 3 úseky BK po 0,55 km, 0,7 a 0,7 km; 3 vlož. LBC)

- Lesní biokoridor osy mezofilní hájové (ZÚR i pův. ÚTP); v úseku mezi RBC 940 Přívlacký meandr a RBC 964 Hláška je veden po teplejších, pravých svazích údolí Sázavy ve směru východ – západ; charakterově odlišný od NRBK 61 osy mezofilní bučinné; tyto dvě osy se kříží těsně za hranicí řešeného území, na území Stříbrné Skalice;
- v úseku BK mezi hranicemi s obcí Kaliště a RBC Šejř:
 - BK přechází z biochory 3UQ (menší část na západě) do 3BQ (převažuje i v navaz. RBC);
 - v úseku mezi hranicí obce se sousedním Kalištěm a LBC 61.2 jsou lesní porosty charakteru lignikultury;
 - mezi LBC 61.2 a LBC 61.3 z velké části nefunkční úseky – vede po orné půdě, plochy jsou určeny k založení; pouze v úseku vodního toku v lokalitě Nad špejcharem přirozenější dřevinná vegetace a trvalé travní porosty;
 - mezi LBC 61.3 a RBC 693 vede po stráni nad Oborským potokem a po okraji lesa (lignikultura; v nivě potoka přirozenější vlhkomilné porosty); vymezení zahrnuje mapované biotopy Natura 2000 L3.1 a mozaikovitě v prostoru LBC 61.3;
 - vymezení prvku v ÚP přebírá a upřesňuje vymezení ZÚR, které upravuje dle hranic parcel KN a skutečných hranic porostů tak, aby bylo ve směru vedení osy NRBK zahrnuto co nejvíce stávajících porostů v krajině (pro osu BK vhodných); dále tak, aby vymezený prvek zahrnoval spíše ucelené pozemky, pokud možno nedělil pozemky na malé části a vymezení nevytvářelo neobhospodařitelné příliš malé díly půdních bloků (v případě realizace BK na orné půdě); z toho důvodu se v úseku, kde je BK nefunkční, na orné půdě, vymezení oproti ZÚR mírně liší;
 - osa NRBK v ZÚR je totožná s osou vymezenou v rámci ÚTP; Generel ÚSES (1995) počítal s vymezením NRBK severněji, mimo řešené území; původní ÚP s vymezením NRBK počítal ve stejných místech jako je aktuální řešení (ZÚR, zpřesnění v rámci nového ÚP);
 - v úseku jsou v BK vložena dvě LBC, která jsou přejata z původního územního plánu (výkres výřezu sídla Chocerady); vymezením LBC bude dodržena maximální délka úseku NBK daná metodikou ÚSES;
 - návaznost BK na sousední území obce Kaliště není známa, nicméně s ohledem na konektivitu systému i respektování nadřazené ÚPD musí být zajištěna.

NBK 61 Štěchovice - Chraňbožský les, osa mezofilní bučinná (1,2 km v řeš. úz.; 2 úseky BK po 0,5 km a 0,5 km; 1 vlož. LBC)

- Lesní biokoridor osy mezofilní bučinné (ZÚR i pův. ÚTP); v úseku od NRBK 27 Voděradské bučiny po RBC 1847 Stříbrná Skalice až k řece Sázavě veden ve směru sever – jih mezi, zde vchází do řešeného území a stáčí se po chladnějších, levých svazích údolí Sázavy směrem západ – východ, tudíž je veden až cca po RBC 938 Kácov; NRBK je charakterově zcela odlišný od NRBK 61 osy mezofilní hájové; tyto dvě osy se kříží těsně za hranicí řešeného území, na území Stříbrné Skalice;
- v úseku BK mezi hranicemi s obcí Stříbrná Skalice a RBC 941 Ve Studeném:
 - BK přechází z biochory 3UQ do biochory, ve které je RBC 941 – 3US; ve své jižní části, těsně před napojením do RBC vede po hranici s 3BJ;
 - ze směru od Sázavy do svahu (poměrně prudké stoupání) zahrnuje nejprve úzké břehové porosty řeky, dále do svahu pokračuje po TTP; v úseku od prvního překročení komunikace, přes plochu skládky materiálu, železnici, přes zahrady dvou rodinných domů, kde překračuje silnici po druhé, je BK pouze částečně funkční (přerušení cca 100m); výše po svahu jsou zahrnuty dřevinné porosty strží až po lokalitu V tišině, nad chatovými koloniemi, kde je BK částečně trasován po TTP (omezená funkčnost, délka úseku do 150 m);
 - vymezení zahrnuje mapované biotopy Natura 2000 L5.1, T1.1 a K2.1;
 - vymezení prvku v ÚP přebírá vymezení ZÚR, které upravuje pouze dle hranic parcel KN, skutečných hranic porostů a způsobů využití ploch tak, aby vymezený prvek zahrnoval spíše ucelené pozemky, pokud možno nedělil pozemky na malé části; BK je oproti šířce ze ZÚR (80 m) s ohledem na zábor pozemků a veřejné prostředky v některých místech mírně zúžen;

- v prostřední části je v BK vloženo LBC z důvodu splnění metodických parametrů NBK (délka úseku), v místě je mapovaný biotop Natura 2000 L5.1; pro osu NBK charakteristické společenstvo;
- osa NRBK v ZÚR je totožná s osou vymezenou v rámci ÚTP; původní ÚP počítal s vymezením NRBK mírně východněji; Generel počítal s vymezením NBK jako osy vodní a teplomilné doubravní z velké části v nivě Sázavy;
- návaznost na sousední území obce Stříbrná Skalice není známa, nicméně s ohledem na konektivitu systému i respektování nadřazené ÚPD musí být zajištěna; pro dodržení maximální délky úseku lesního NRBK je na území Stříbrné Skalice nutné do vzdálenosti 200 m od hranic vložit do BK LBC.

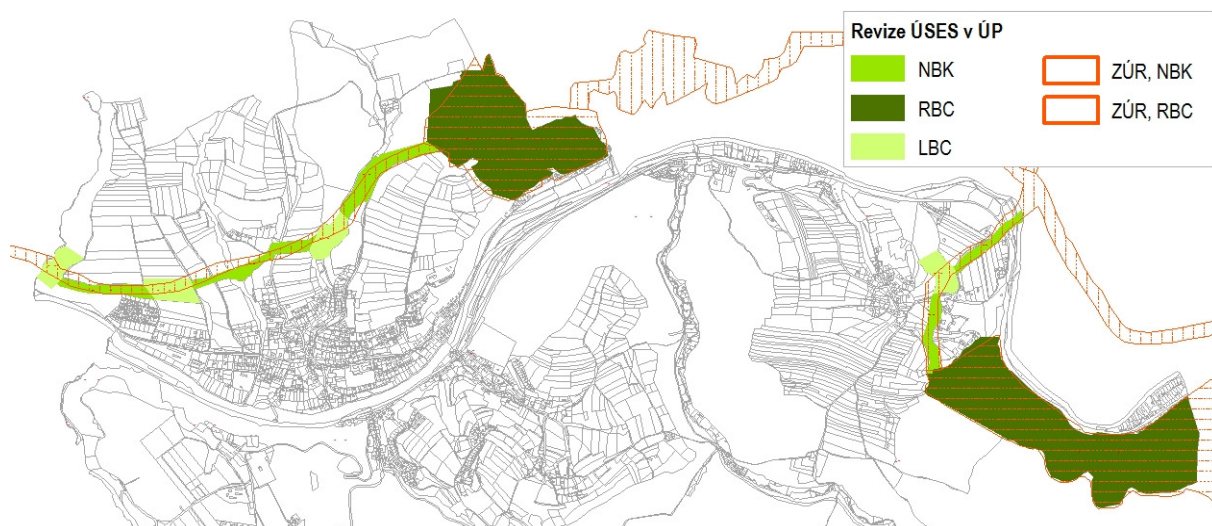
RBC 941 Ve Studeném (60,5 ha v řeš. úz.)

- lesní BC na levém svahu údolí Sázavy na severním úbočí Spáleného vrchu; zahrnuje celou NPR Ve Studeném, kde se vyskytují přirozené lesní porosty s pralesovitou strukturou tvořené přírodními společenstvy bučin a suťových lesů; jedná se o poslední rozsáhlejší komplex lesa se zachovalou přirozenou druhovou skladbou v údolí Sázavy;
- RBC zahrnuje mimo NPR ještě lesní porosty východně od okraje rezervace až na a za hranice obce Chocerady;
- vymezení RBC prakticky v celé své ploše zahrnuje mapované biotopy Natura 2000, zejména L5.1, dále L5.4, L4, L3.1, mozaikovitě a X9.A; BC se nachází v biochoře 3US na hranicích s 4BR;
- vymezení prvku v ÚP přebírá vymezení ZÚR, které upravuje pouze dle hranic parcel KN;
- dle ÚTP je cílová velikost RBC k vymezení 60 ha, řešení ze ZÚR má velikost celkem 74 ha, z toho je v řešeném území 60,5 ha; upřesnění hranic v rámci ÚP zachovává velikost i lokalizaci BC ze ZÚR;
- návaznost BC v rozsahu vymezení v ZÚR je na území obce Sázava zachována; na území Sázavy je RBC oproti ZÚR mírně větší (zahrnuje větší plochu lesních porostů ve svahu nad žst. Plužiny a zahrnuje část plochy vymezené v ZÚR již jako NRBK 61); v severovýchodním cípu RBC na něj nesystémově navazuje úsek NRBK 61, označený pořadovým číslem 52, který je vymezený mimo rámec trasování os NRBK v ZÚR.

RBC 963 Šejř (45,4 ha v řeš. úz.)

- lesní BC na vrchu U Vápenky s vyšším zastoupením nepůvodních jehličnatých dřevin, ale také s vtroušenými plochami porostů listnatých stromů přírodě bližšího složení; vymezení zahrnuje mapované biotopy Natura 2000 L7.1 a L5.1;
- vymezení prvku v ÚP přebírá vymezení ZÚR, které upravuje dle hranic parcel KN, skutečných hranic porostů a skutečných způsobů využití; vyjmuty byly plochy vymezené na orné půdě na západě a plochy individuální rekreace na jihu a východě;
- dle ÚTP je cílová velikost RBC k vymezení 50 ha, Generel LSES (1995) RBC nevymezuje, řešení ze ZÚR má velikost 50 ha celkem, z toho je v řešeném území 45 ha; upřesnění hranic v rámci ÚP zachovává velikost i lokalizaci BC ze ZÚR (a ÚTP), BC je vymezeno na stejných biochorách (3BQ, 3UQ) a lesních typech jako vymezení ze ZÚR;
- návaznost BC v rozsahu vymezení v ZÚR na území obce Ondřejov zachována není, v místě je vymezen NBK (o šíři stovek metrů, pravděpodobně došlo k záměně s ochranou zónou NBK); také návaznost na území obce Stříbrná Skalice je třeba zajistit.

Změny ve vymezení ÚSES nadregionální a regionální úrovně.



LOKÁLNÍ BIOCENTRA VLOŽENÁ V NBK

LBC 61.1 U ústí Vejborgy (3,2 ha)

- vložené lokální biocentrum do NRBK 61 Štěchovice - Chraňbožský les (osa mezofilní hájová) za účelem splnění maximálních délkových parametrů úseku NBK (700 m, les); lesní BC na prudkých svazích údolí Sázavy;
- oproti vymezení v ÚP posunuto severněji a výše do svahu pro dodržení návaznosti stanovišť pro osu NRBK reprezentativních (viz. např. stanoviště RBC Šejř); prvek vymezen zejména dle hranic parcel KN a jejich lomových bodů, vyjmuty byly z BC drobné stavby v nivě potoka Vejborga.

LBC 61.2 Na stráni (3,6 ha)

- vložené lokální biocentrum do NRBK 61 Štěchovice - Chraňbožský les (osa mezofilní hájová) za účelem splnění maximálních délkových parametrů úseku NBK (700 m, les); BC k založení, na orné půdě;
- na pozemku s lehkou, skeletnatou půdou na svahu s vyšším sklonem (BPEJ 5.37.46), pozemek ohrožený vodní erozí (geoportál VÚMOP, on line);
- umístění v rámci NRBK přebráno z ÚPO Chocerady (2006); prvek upraven dle hranic parcel KN tak, aby vymezený prvek zahrnoval spíše ucelené pozemky, pokud možno nedělil pozemky na malé části a vymezení nevytvářelo neobhospodařitelné příliš malé díly půdních bloků; z toho důvodu se vymezení oproti ÚPO mírně liší; zachována byla minimální velikost biocentra 3 ha a více.

LBC 61.3 Oborský potok (3,5 ha)

- vložené lokální biocentrum do NBK 61 Štěchovice - Chraňbožský les (osa mezofilní hájová) za účelem splnění maximálních délkových parametrů úseku NBK (700 m, les);
- lesní BC, v nivě potoka a na přilehlých svazích zaříznutého údolí; na svazích přirozenější lesní porosty, v nivě z části TTP a dřevinná vegetace nivy; vymezení zahrnuje mapované biotopy Natura 2000 L3.1 a mozaikovitě;
- umístění v rámci NBK přebráno z ÚPO Chocerady (2006); prvek upraven dle hranic parcel KN a skutečných hranic lesních porostů; oproti vymezení v ÚPO zvětšeno pro dodržení minimální velikosti lokálního biocentra.

LBC 5.1 Pod Samechovem (3,4 ha)

- vložené lokální biocentrum do NRBK 61 Štěchovice - Chraňbožský les (osa mezofilní bučinná) za účelem splnění maximálních délkových parametrů úseku NRBK (700 m, les);
- lesní BC, na prudších severně orientovaných svazích částečně s přirozenějšími lesními porosty; vymezení zahrnuje mapované biotopy Natura 2000 L5.1 a L4;
- umístění v rámci NBK přebráno z ÚPO Chocerady (2006); prvek je vymezen dle hranic parcel KN, skutečných hranic lesních porostů a jejich kvality.

LOKÁLNÍ BIOCENTRA**LBC 1.2 Na leštinách (3,9 ha v řeš. úz.)**

- lesní LBC na západně a jižně orientovaných svazích vrchu Horka; částečně s přirozenými porosty, větší plocha tvořena lignikulturou; vymezení zahrnuje mapované biotopy Natura 2000 L5.1;
- umístění je stejné jako v Generelu ÚSES (převzat název BC) i ÚPO Chocerady (2006); bylo zpřesněno dle hranic parcel KN, skutečných hranic lesních porostů a jejich porostních skupin a dle lesní cesty; BC bylo zmenšeno s ohledem na vymezení BC na území obce Vodslivy o velikosti 3,5 ha; návaznost na hranicích byla zachována.

LBC 5.2 (LBC B5) U buku (4,8 ha)

- lesní LBC vymezené na nižším vrcholu Zákoutí na ostrohu nad sídlem Růženín a nad Hajčickými rybníky; cca ¾ plochy LBC je tvořeno mapovanými biotopy Natura 2000 L4 a L5.1;
- umístění je stejné jako ÚPO Chocerady (2006), rámcově i v Generelu LSES (převzat název BC); bylo zpřesněno tak (rozšíření západním směrem), aby zahrnovalo v co největší míře plochy přirozených porostů, mapovaných biotopů Natura, které jsou pro osu LBK 5 (v řešeném úz. po levých svazích údolí Sázavy) charakteristické; dále bylo vymezeno co nejlépe dle skutečných hranic lesních porostů a porostních skupin, dle současné lesní cesty a v nivě potoka dle hranic parcel KN.

LBC 5.3 Komorní Hrádek (4,7 ha)

- lesní LBC ve svazích nad soutokem Bělčického potoka se Sázavou; celá plocha LBC je tvořena mapovanými biotopy Natura 2000 X9.A a X9.B, mozaikovitými a z části L7.1;
- umístění je stejné jako ÚPO Chocerady (2006), oproti tomuto vymezení bylo BC pouze zpřesněno dle hranic parcel KN a zmenšeno o část za silnicí, nejvýhodnější cíp, pro lepší kompaktnost BC;
- v Generelu je v tomto místě vymezeno RBC s názvem Komorní Hrádek, které nemá v současnosti systémové opodstatnění.

LBC Na Homoli (3,9 ha)

- nově vložené lesní LBC; na zalesněných svazích údolí Drhlavského potoka při ústí do Sázavy a na svazích údolí Sázavy; lesní porosty věkově různorodé, se zastoupením jehličnatých dřevin; z části (1/3) trvalý travní porost, na východním okraji nivní porosty potoka;
- vloženo s ohledem na zachování návaznosti mimo řešené území, na území obce Hvězdovice (LBK Drhlavský potok); v místě se setkávají dvě odlišné osy (nivní a lesní);
- vymezeno v minimální výměře LBC s ohledem na jeho kompaktnost; vymezeno dle hranic parcel KN.

LOKÁLNÍ BIOKORIDORY**LBK 1 Ve Studeném – Bilč (1,4 km)**

- lesní LBK; v blízkosti RBC výskyt mapovaných biotopů Natura 2000 L5.1; ve směru od RBK klesající k LBC 1.1 Bilč (mimo řeš. úz.), k nivě Vodslivského potoka nad soutokem s jeho pravostranným přítokem;
- z části vedeno přirozenějšími lesními porosty, z části lignikulturou a pasekami;
- LBK je ve stejném směru vymezen již v Generelu a později v ÚPO; LBK je upřesněn pouze na území obce Chocerady, územní plán města Sázava s vymezením LBK nepočítá (tzn. mírná úprava oproti vymezení v pův. ÚPO);
- LBK vymezen zejména dle hranic parcel KN, dále dle hranic porostních skupin (skutečný stav porostů, zejm. rozdíl ve stáří) a dle lesních cest, mmj. pro snazší identifikaci LBK v terénu, dále např. dle nadmořské výšky pro plynulý přechod stanovišť;
- v jižní části trasován na pravém břehu potoka, aby nekřížoval vícenásobně samotný vodní tok (reprezentativnost) i komunikaci (provoz).

LBK 1 Bilč - Na leštinách (2,1 km)

- kombinovaný LBK; z větší části lesní, ve zbytku luční; zahrnuje mapované biotopy Natura 2000 L5.1, L5.4 a mozaikovitě;
- ve východní části, pod vrchem Šrámota je veden zejména lignikulturami; v západní části nejprve loukami, poté menšími lesními celky a remízy nad sídlem Vestec s přirozenější druhovou skladbou (mapované biotopy);
- LBK je ve stejném směru vymezen již v Generelu a později v ÚPO; v západní části je upřesněn dle hranic parcel KN s ohledem na vyskytující se biotopy, v trase dle Generelu;
- ve východní části je vymezení měněno pro zkrácení LBK (o 300 m, splnění maximální délky LBK 2 km) a snazší lokalizaci prvku (hranice); v této části je severněji veden po hranici lesního celku, jižněji po hranici území obce Chocerady.

LBK 3 Na leštinách - Komorní Hrádek (2,3 km)

- lesní LBK, levé svahy údolí Bělčického potoka; lesní porosty z větší části lignikulturální;
- upřesnění vymezení LBK je ve stejném směru jako v Generelu a v ÚPO Chocerady; místy se mírně liší v souvislosti s vymezením LBK na stanovištích odpovídajících ose, dle přesnějších podkladů, dle nadmořské výšky a lesních typů (ÚHUL); vymezeno dle hranic parcel, lesních cest, hranic porostních skupin aj.;
- v polovině LBK je vhodné, v případě příznivých podmínek, na území sousední obce Ostředek vložit nové LBC pro dodržení maximální délky LBK 2 km; vymezení LBK na území Chocerad počítá pro zachování návazností s vymezením na území Ostředku.

LBK 4 Šejř - U buku (0,35 km)

- kombinovaný LBK, vede přes údolí Sázavy z RBK Šejř na severu k LBC U buku na levém břehu Sázavy; na pravém břehu nejprve trvalý travní porost, poté samotný vodní tok a na levém břehu lesní porosty na prudkých svazích; zahrnuje biotopy Natura 2000 K2.1 a L5.4;
- vymezení revidováno z ÚPO Chocerady, oproti tomu vymezeno lépe na hranice parcel a v kratší trase; severní úsek LBK 4 nad RBC Šejř zrušen.

LBK 5 Pod Samechovem - U buku (1,7 km)

- lesní LBK na levých svazích údolí Sázavy; zahrnuje biotopy Natura L4 a L5.1;
- oproti vymezení v Generelu a ÚPO Chocerady je místy značně odlišný, cílem je lepší návaznost stanovišť (lesní typy, nadmořská výška);
- LBK byl vymezen co nejlépe dle hranic parcel (a jejich lomových bodů) a dle skutečného využití území – dle hranic porostů, komunikací a cest a zástavby (chatky).

LBK 5 Komorní Hrádek - Na Homoli (1,3 km)

- lesní LBK na levých svazích údolí Sázavy; na většině své plochy zahrnuje biotopy Natura L4, L7.1 a mozaikovitě;
- přejato z ÚPO Chocerady; vymezeno s ohledem na návaznost stanovišť ve svahu, dle hranic parcel KN a mimo zastavěné plochy.

LBK 7 Vejvorka (1 km v řeš. úz.)

- kombinované LBK (lesní a nivní); na levém svahu údolí potoka Vejvorka; na hranici s obcí Ondřejov mapované biotopy Natura T1.5;
- vymezení z ÚPO Chocerady upřesněno dle hranic parcel KN a vodního toku, směrem do svahu dle nadmořské výšky (zajištění pozvolného stoupání, přechod stanovišť);
- na území obce Ondřejov je nutné v nově vznikající ÚPD zajistit návaznost LBK (v platném ÚP chybí).

LBK Drhlavský potok (0,4 km v řeš. úz.)

- nivní LBK; částečně přirozená nivní dřevinná vegetace;
- LBK vymezený v ÚP obce Hvězdovice, vymezený na hranicích s územím Chocerad, pro zajištění návaznosti systému bylo nutné nově vymezit část LBK na druhé straně břehu potoka, také v novém ÚP Chocerady; LBK podél vodního toku pokračuje z území obce Chocerady do území obce Vranov;

- v prostřední části LBK nedostatečná šířka (mezi zástavbou a silnicí); LBK pouze částečně funkční;
- pro zajištění návazností, přechodu na kontaktu dvou os LBK Drhlavský potok a LBK 5 Komorní Hrádek - Na Homoli (nivní a lesní) bylo třeba vložit v tomto místě nové LBC Na Homoli (viz výše).

INTERAKČNÍ PRVKY

Interakční prvek - IP 5 U buku - Komorní Hrádek (2,1 km)

- interakční prvek je vymezen na severně orientovaných svazích údolí Sázavy náhradou za lesní LBK, který nemá potřebné parametry (2 přerušení zástavbou v místní části Malá Strana a Vlkovec, délka okolo 100m; dle Metodiky ÚSES přípustné přerušení pro lesní osu LBK je 15 m);
- IP propojuje LBK 5 Pod Samechovem - U buku a LBK 5 Komorní Hrádek - Na Homoli a společně tvoří prodlouženou osu mezofilní bučinou NBK 61 Štěchovice - Chraňbožský les (cca od RBC 941Ve Studeném) na lokální úrovni; v těchto místech je vymezení prvku pro funkčnost lokální osy důležité;
- prvek byl vymezen na stanovištích reprezentativních pro osu v širších souvislostech, dle hranic parcel, hranic skutečné lesní cesty a dalších způsobů využití;
- interakční prvek je opatření k vytváření systému ekologické stability (viz §6 prováděcího předpisu 395/1992 Sb. a Metodická pomůcka z Věstníku MŽP 08/2012); IP (opatření k vytváření SES) obecně je krajinný segment, který na místní úrovni zprostředkovává příznivé působení základních skladebných částí ÚSES (biocenter a biokoridorů) do větší vzdálenosti.

i.8.3 Prostupnost krajiny

Z důvodu potřeby zvýšení průchodnosti krajiny navrhuje územní plán obnovu několika původních cest v krajině. Jedná se o plochy Z19Ch a Z20Ch severně od Chocerady a plocha Z6VI jižně pod Vlkovcem. Podrobnější zdůvodnění návrhu jednotlivých ploch je uvedeno v kapitole i.3 tohoto odůvodnění.

Stávající prostupnost krajiny je územním plánem respektována. Prostupnost krajiny je v řešeném území 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.

Další účelové komunikace lze budovat dle potřeby jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán stanovuje závazné podmínky pro jednotlivé plochy tak, aby byla zajištěna a zachována prostupnost v řešeném území. Omezeno je zejména oplocování pozemků ve volné krajině.

i.8.4 Ochrana před povodněmi

Záplavové území je v řešeném území stanoveno pro tok řeky Sázava. Pro tento je stanoveno záplavové území Q_{100} , včetně aktivní zóny záplavového území. Do stanoveného záplavového území nejsou navrhovány žádné nové plochy s výjimkou ploch vyplňujících proluky v zastavěném území Z1S (zeleň soukromá a vyhrazená). Část této plochy zasahující do záplavového území je možné využívat pouze jako nezastavitelné pozemky a nelze na ní umisťovat stavby. Do záplavového území dále zasahuje větší část plochy Z12Ch (plochy rekreace - rekreační louka), která je svým využitím chápána jako volná plocha k pořádání různých akcí a k trávení volného času. Části této plochy zasahující do záplavového území je rovněž možné využívat pouze jako nezastavitelný pozemek a nelze na něm umisťovat stavby.

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.

i.8.5 Protierozní ochrana

Výše uvedené prvky ÚSES lze považovat za základní kostru protierozních opatření v krajině. Konkrétní protierozní opatření územní plán nenavrhuje. V případě potřeby lze protierozní opatření realizovat v rámci přípustného využití stanovená pro jednotlivé plochy v kapitole f. (toto se týká zejména zemědělsky obhospodařovaných svahů).

i.8.6 Rekreace

Územní plán respektuje využívání řešeného území pro různé formy rekreace. Dle charakteru využití jsou plochy rekreace dále děleny na Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI), Plochy rekreace - hromadné (RH) a Plochy rekreace - rekreační louky (RL).

V souladu se schváleným zadáním jsou stávající plochy rekreace považovány za stabilizované s minimálním rozvojem nových zastavitelných ploch. Nové plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou navrhovány převážně jako plochy přestaveb, případně jako plochy pro jeden rekreační objekt vycházející z platného územního plánu. Výjimku tvoří návrh rekreační zástavby v proluce ve Vlkovci, která byla platným územním plánem obce navržena pro bydlení a v souladu se schváleným zadáním byla prověřena a navržena jako plocha rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

Stávající plochy hromadné rekreace jsou územním plánem respektované a není navrhován jejich další územní rozvoj. Tyto plochy zajišťují dostatečný potenciál rozvoje v rámci vymezeného území.

Z důvodu 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).

Konkrétní zdůvodnění jednotlivých návrhových ploch je uvedeno v kapitole i.3 tohoto odůvodnění.

Územní plán zachovává a respektuje stávající turistické trasy a cyklotrasy blíže popsané v kapitole doprava tohoto odůvodnění.

i.8.7 Ochrana ložisek a dobývání nerostných surovin

Územní plán respektuje chráněné ložiskové území č.02650000 Stříbrná Skalice a těžený dobývací prostor č. 70857 Stříbrná Skalice zasahující do řešeného území a nenavrhuje zde žádné změny. Vzhledem k tomu, že územní plán do těchto ploch nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy nebylo třeba stanovovat speciální podmínky pro tato území. Při využití ploch zasahujících do chráněného ložiskového území, nebo dobývacího prostoru je nutné postupovat v souladu s § 18 a 19 horního zákona. V prostoru mezi korytem řeky Sázavy a železniční tratí leží plocha využívaná jako deponie pro těžbu probíhající na území Stříbrné Skalice. Tato plocha byla zařazena mezi plochy výroby a skladování - výroba a sklady.

Ložiska nerostných surovin ani jiné přírodní stroje se v řešeném území nenachází.

Severozápadně od Komorního Hrádku se nachází bodové poddolované území Chocerady Komorní Hrádek, které je územním plánem respektované.

i.9 Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně ochrany krajinného rázu

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v souladu se stavem v území. Nad rámec ploch této vyhlášky uvedených v § 4 – 19 jsou územním plánem vymezeny v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky 50. 1/2006 Sb. některé nové plochy, které jsou samostatně uvedené a řádně odůvodněné v kapitole d. odůvodnění územního plánu.

Podmínky prostorového uspořádání ploch jsou navrženy s ohledem na kvalitu stávající zástavby a její urbanistické struktury. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby.

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou vtěleny do podmínek pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání v kapitole f. výrokové části. Podmínky se zaměřují zejména na začlenění nové zástavby do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu. Regulovány jsou výškové hladiny zástavby (stanovením maximálního počtu podlaží či výšek staveb nad terénem), výstavba větrných a fotovoltaických elektráren, nežádoucí druhy staveb. Pro plochy smíšené obytné venkovské a plochy bydlení v rodinných domech venkovských je výšková hladina v zastavitelných plochách navržena na 1 nadzemní podlaží a podkroví. Tento návrh je stanoven s ohledem na omezení možných negativních vlivů na krajinný ráz a dále se zohledněním návrhu zastavitelných ploch převážně v okrajových částech jednotlivých sídel.

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání přispěje k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Územní plán stanovuje max. velikost drobných staveb na 16m². Tato velikost byla zvolena s ohledem na stanovení této výměry v dřívější právní úpravě stavebního zákona s cílem zajistit návaznost v povolování tohoto druhu staveb a zajištění obdobných podmínek i pro nové stavby stejného charakteru.

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.

V návrhu podmínek využití pro plochu Z4Ch v Choceradech je respektováno vydané územní rozhodnutí, které určovalo i počet RD v ploše. Z tohoto důvodu není pro plochu uplatňován požadavek na minimální velikost stavebního pozemku a je zde možné v souladu s vydaným územním rozhodnutím umístit dva RD.

Stanovení podmíněně přípustného využití vycházelo z konkrétního umístění ploch ve vztahu k dopravním stavbám nebo dalším územním limitům. Např. v plochách nacházejících se ve vzdálenosti 50 m od hranice lesních pozemků musí být vhodnost prokazována ve vztahu naplňování podmínky lesního zákona (znění § 14 odst. 2), kdy je pro umístění staveb do 50m od okraje lesa nutný souhlas orgánu státní správy lesů - kompetentní dle § 48 odst. (2) písm. c) lesního zákona (souhlas vydává ORP Benešov). Souhlas lze udělit pouze za určitých podmínek (např. stavba umístěna dále než je absolutní výšková bonita dřevin dle porostní skladby konkrétní lokality). Upozorňujeme proto, že nelze předjímat výsledky dalších řízení, udělení výjimky k umístění stavby blíže jak 50m od hranic lesa nelze předem nárokovat.

V případě, že je pro konkrétní plochu stanoveno podmíněně přípustného využití je možné zástavbu naplňovat až po prokázání naplnění stanovené podmínky (např. posouzení hlukové zátěže z dopravních staveb). Náklady tj. případných požadovaných opatření ke snížení negativních vlivů dopravy vyplývající z posouzení nebudou hrazeny z prostředků správně silniční a železniční sítě.

i.10 Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Z důvodu zajištění realizovatelnosti návrhů dopravní a technické infrastruktury, se zohledněním zákona č.183/2006Sb., v platném znění (ve smyslu § 2 odst. (4) písm. l) a m) za použití § 170 stavebního zákona), navrhuje územní plán tyto záměry jako veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění. Jako veřejně prospěšné stavby jsou navrženy trasy dopravní a technické infrastruktury, které nebylo možné realizovat v jiných vhodnějších trasách a které nejsou ve vlastnictví obce Chocerady:

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

Z důvodu zajištění realizovatelnosti návrhů opatření v krajině, a se zohledněním požadavků ZÚR SK, ve znění aktualizace č.1 a zákona č.183/2006Sb., v platném znění (ve smyslu § 2 odst. (4) písm. l) a m) za použití § 170 stavebního zákona), navrhuje územní plán tyto záměry jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění. Jako veřejně prospěšná opatření jsou dále navrženy prvky lokálních ÚSES, které jsou v řešeném území nefunkční a nejsou ve vlastnictví obce Chocerady nebo státu.

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

i.11 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studie

Územní plán ukládá podmínku zpracování územní studie u několika rozsáhlejších zastavitelných ploch, ve kterých není řešení jednoznačné a není vhodné, aby územní plán toto řešení předurčoval a tím zabránil využití dané plochy, pokud by se navržené řešení lišilo od představ investorů. Bez řešení územní studií by naopak mohlo dojít k živelnému a neefektivnímu využití příslušné plochy a dále i k možnému obcházení povinnosti vymezení odpovídajícího veřejného prostranství. Minimální předepsaný obsah studie pro každou plochu je uveden v kap. i. výrokové části.

Územní studie prověří možnost využití u ploch Z5Ch, Z7Ch a Z3VI.

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

Územní plán z důvodu naplnění zákonného požadavku vyhodnocení účelného využití zastavěného území prioritně využívá proluk v zastavěném území všech sídel. Jejich kapacita je ovšem omezená a není tak možné veškeré rozvojové záměry realizovat uvnitř zastavěného území. Územní plán rovněž využívá i stávající zastavěné plochy formou ploch přestaveb.

Rozvoj zastavitelných ploch je z důvodu kontinuity územně plánovací dokumentace navržen na podkladu schváleného zadání vycházející z platného územního plánu. Plochy, které byly zadáním určeny k opětovnému prověření byly, v rámci prací na návrhu územního plánu, znovu prověřeny a na základě výsledků prověření navrženy, případně upraveny. Pořizovatel společně s projektantem byli při svých návrzích vedeni několika omezujícími závažnými faktory, kterými jsou zejména:

- vytvoření urbanistické koncepce zohledňující jednotlivé požadavky, cíle a úkoly územního plánování (ochrana nezastavěného území - zachování návaznosti na zastavěné území bez vzniku neodůvodněných a z hlediska organizace zemědělského půdního fondu neobhospodařovatelných proluk)

na straně jedné a

- snaha o zajištění právní jistoty a kontinuity zastavitelných ploch navržených v platném územním plánu a to zejména u pozemků, u kterých by v důsledku zrušení určení pozemků k zastavění vydáním nového územního plánu vznikla vlastníkům těchto pozemků prokazatelná majetková újma a obec by tak musela ve smyslu § 102 stavebního zákona poskytovat náhrady za změnu v území.

na straně druhé.

Při vymezení rozsahu návrhových ploch byla zohledněna poloha obce v hodnotném krajinném prostředí. V návrhu územního plánu je rovněž zohledněna poloha řešeného území v rozvojové ose republikového významu OS5a Praha - Jihlava. Přihlédnuto bylo i k příznivému demografickému vývoji obce, zejména v posledních deseti letech. S ohledem na relativně dobrou dopravní dostupnost lze i nadále očekávat poptávku po plochách bydlení.

Prioritní rozvoj je situován do Chocerad jako přirozeného centra osídlení řešeného území. Významnější rozvoj je pak v souladu s platným územním plánem obec navržen i do dobře dostupného Komorního Hrádku. V ostatních sídlech řešeného území je navržen rozvoj převážně v řádu jednotek rodinných domů.

Odborný odhad potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení:

Požadavky vyplývající z demografického vývoje	80 RD
Požadavky vyplývající z polohy obec v rozvojové ose republikového významu OS5a	40 RD
Požadavky vyplývající z nechtěného soužití	10 RD
Celkem	130 RD
Rezerva-25%	32 RD
Potřeba nových bytových jednotek celkem	162 RD

Územní plán navrhuje zastavitelné plochy (plochy bydlení a plochy smíšené obytné) s předpokládanou kapacitou cca 152 RD, což odpovídá výše uvedené potřebě vymezení nových ploch.

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

V územním plánu je zajištěna koordinace využití území s ohledem na širší vztahy, zejména zajištěním návaznosti prvků ÚSES. Návrh ÚSES je koordinován se sousedními ÚP se zohledněním nadřazené ZÚR SK. Vzhledem k tomu, že u řady sousedních obcí nebyl uveden ÚP do souladu se ZÚR není možné návaznost vždy plně zajistit. Toto je nutné provést následně při úpravách platných ÚPD, nebo zpracování nových ÚP. Toto se týká návaznosti na území obcí Hvězdovice, Ondřejov (rozpracovaný nový ÚP a návaznost bude zajištěna), Kaliště, Ostředek (rozpracovaný nový ÚP a návaznost bude zajištěna) a Stříbrná Skalice.

l. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh územního plánu je zpracován na základě zadání schváleného zastupitelstvem obce Chocerady.

Návrh územního plánu respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1 a ZÚR SK ve znění Aktualizace č.1, podrobněji vyhodnocené v kapitole b. tohoto odůvodnění.

V návrhu územního plánu byly posouzeny známé záměry z ÚAP, včetně záměrů z platného územního plánu obce, a z podnětů vnesených v rámci zpracování zadání.

Při návrhu územního plánu byly zohledněny a respektovány stávající limity v území. V návrhu územního plánu byly zohledněny platné zákony a metodické pokyny související s územním plánováním. Podrobnější vyhodnocení bylo provedeno v kapitolách c), d), e) a i.1) tohoto odůvodnění.

Návrh územního plánu stanovuje urbanistickou koncepci sídla a všechny výše uváděné záměry, podněty či požadavky obce na obsah návrhu byly s touto koncepcí posouzeny a na tomto základě byly do návrhu územního plánu zařazeny.

Do návrhu územního plánu nebyly zařazeny všechny stávající plochy pro bydlení vymezené územním plánem. Plochy navržené územním plánem byly prověřeny a následně na základě účelného využití současně zastavěného území a zastavitelných ploch byly zredukovány tak, aby jednotlivá sídla tvořila kompaktní celek a aby i do nových ploch byla promítnuta stávající urbanistická koncepce.

Územní plán byl zpracován v jedné variantě.

Členění a obsah textové a grafické části územního plánu je zpracováno v souladu se zákonem č. 183/2006Sb. v platném znění, vyhláškou č.500/2006Sb., v platném znění a schváleným zadáním územního plánu.

Územní plán byl v rozpracovanosti konzultován s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Zadání územního plánu bylo splněno.

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

V rámci prací na návrhu územního plánu nebyly zjištěny žádné skutečnosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje.

n. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**n.1 Zemědělský půdní fond**

Návrh územního plánu předpokládá rozvoj sídla též na pozemcích vedených jako zemědělská půda.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístním číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Rozvojem obce plánovaným v rámci návrhu ÚP jsou postiženy půdy těchto BPEJ:

5.26.11	5.26.51	5.29.44	5.40.68	5.56.00
5.26.14	5.29.04	5.29.54	5.40.99	5.58.00
5.26.44	5.29.11	5.37.46	5.50.11	5.68.11
5.26.45	5.29.14	5.37.56	5.50.54	

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatických regionů

5 – klimatický region MT 2 – mírně teplý, mírně vlhký

Charakteristiky hlavních půdních jednotek

- 26 Kambizemě modální eubazické a mezobazické na břidlicích, převážně středně těžké, až středně skeletovité, s příznivými vláhovými poměry
- 29 Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převažujícími dobrými vláhovými poměry.
- 37 Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podorniči od 30 cm silně skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách
- 40 Půdy se sklonitostí vyšší než 12 stupňů, kambizemě, rendziny, pararendziny, rankery, regozemě, černozemě, hnědozemě a další, zrnitostně středně těžké lehčí až lehké, s různou skeletovitostí, vláhově závislé na klimatu a expozici
- 50 Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které nejsou v HPJ 48,49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření.
- 56 Fluvizemě modální eubazické až mezobazické, fluvizemě kambické, koluvizemě modální na nivních uloženinách, často s podložím teras, středně těžké lehčí až středně těžké, zpravidla bez skeletu, vláhově příznivé
- 58 Fluvizemě glejové na nivních uloženinách, popřípadě s podložím teras, středně těžké nebo středně těžké lehčí, pouze slabě skeletovité, hladina vody níže 1 m, vláhové poměry po odvodnění příznivé
- 68 Gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymezitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim.

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

- 0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí
- 1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí
- 4 – střední sklon (7-12°) s jižní (jihozápadní až jihovýchodní) expozicí
- 5 – střední sklon (7-12°) se severní expozicí
- 6 – výrazný sklon (12-17°) s jižní (jihozápadní až jihovýchodní) expozicí
- 9 – příkrý sklon (17 - 25°) až sráz (25°) se severní (severozápadní až severovýchodní) expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

- 0 – bezskeletovitá, s příměsí, hluboká
- 1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká
- 4 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká
- 5 – slabě skeletovitá, mělká
- 6 – středně skeletovitá, mělká

- 8 – středně skeletovitá, hluboká , středně hluboká
 9 – bezskeletovitá s příměsí, hluboká, středně hluboká

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, Ministerstvem životního prostředí ČR a Ústavem územního rozvoje (srpen 2013). Dle tohoto metodického pokynu se v zastavěném území nevyhodnocuje zábor do výměry 2 000 m² a plochy pro bydlení (v případě ÚP Chocerady jsou to plochy bydlení v rodinných domech venkovské a plochy smíšené obytné venkovské).

V souladu s výše uvedeným metodickým pokynem nejsou v textové ani grafické části bilancovány zábory pro následující plochy:

Z16Ch	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	k.ú. Chocerady
Z4Ve	Plochy smíšené obytné venkovské	k.ú. Vestec u Chocerad
Z2S	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	k.ú. Samechov

Návrh územního plánu předpokládá nové funkční využití vybraných lokalit určených podle požadavků na plochy smíšené obytné venkovské, plochy bydlení v rodinných domech venkovské, plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, plochy rekreace - rekreační louky, plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední, plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba, plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu, plochy smíšené nezastavěného území a plochy zeleně na veřejných prostranstvích. Celkový zábor zemědělských půd je 20,9 ha.

Půdy jsou podle BPEJ dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu územního plánu jsou tvořeny z 52,46 % půdami V. třídy ochrany, z 25,31 % půdami II. třídy ochrany, z 17,38 % půdami III. třídy ochrany, z 3,74 % půdami s I. třídou ochrany a z 1,11 % půdami s IV. třídou ochrany.

0,52 ha (2,49 %) tvoří zábor odvodněných ploch.

Územní plán navrhuje některé plochy, které zasahují do půd s I. a II. třídou ochrany. Jedná se o plochy, které ve většině případů vycházejí z platného územního plánu obce. Jedná se o následující plochy:

Z11Ch - Plochy bydlení v rodinných domech venkovských - k.ú. Chocerady

Plocha je navržena v proluce v zastavěném území, která je těžko zemědělsky obhospodařovaná a v současné době je využívána jako manipulační plocha k sousedící bývalé ČOV. Další zdůvodnění plochy - viz kapitola i.3 odůvodnění.

Z13aCh - Plochy bydlení v rodinných domech venkovských - k.ú. Chocerady

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce kde již došlo k odnětí této plochy. Plocha přímo navazuje na zastavěné území sídla Chocerady a vyplňuje proluku v jižní části sídla. Další zdůvodnění plochy - viz kapitola i.3 odůvodnění.

Z12Ch - Plochy rekreace - rekreační louky - k.ú. Chocerady

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce kde již došlo k odnětí této plochy. Plocha přímo navazuje na zastavěné území sídla Chocerady. Svým využitím navíc k faktickému odnětí ploch ZPF nedojde, neboť se jedná o plochu, která bude využívána jako přírodě blízká plocha. Další zdůvodnění plochy - viz kapitola i.3 odůvodnění.

Z3K - Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední - k.ú. Chocerady

Plocha je navržena jako rozšíření stávajícího areálu hotelu Akademie. Hotel Akademie je objektem občanského vybavení zaměřený zejména na ubytování a související služby. Jeho funkčnost je pro obec zásadní, neboť nabízí téměř jediné ubytovací kapacity v řešeném území. Jeho strategická poloha vázaná na dálnici D1 vytváří předpoklady pro udržení a zachování jeho funkčnosti i v budoucnosti. Je proto veřejným zájmem zajištění jeho funkčnosti a rozšíření v nezbytném rozsahu odpovídající potřebám moderní občanské vybavenosti v oblasti ubytovací a kongresové turistiky. Návrh rozšíření plochy stávajícího areálu hotelu Akademie je dále odůvodněno i polohou řešeného

území v rozvojové ose OS5a Praha - Jihlava, vymezené v PÚR ČR. Rozvojová osa OS5a je zde vymezena pro "Obce mimo rozvojové oblasti s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D1 v úseku Praha - Jihlava". V návrhu územního plánu byly prověřeny možné plochy přicházející v úvahu k případnému rozšíření hotelu a bylo navrženo takové řešení, které minimalizuje zábory půd s II. třídou ochrany na nezbytné minimum. Vzhledem k tomu, že se v sousedství hotelu nevyskytují téměř jiné půdy než půdy s II. třídou ochrany ZPF (půdy se IV. a V. třídou ochrany tvoří jen nepatrný úzký pás v souběhu s lesními pozemky) není možné navrhnout jeho rozšíření na půdy s nižší třídou ochrany ZPF. Další zdůvodnění plochy - viz kapitola i.3 odůvodnění.

Z20Ch - Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu - k.ú. Chocerady

Plocha je navržena jako obnova historické cestní sítě v krajině na podkladu aktuální katastrální mapy v trase původní komunikace. Další zdůvodnění plochy - viz kapitola i.3 odůvodnění.

Z1K - Plochy bydlení v rodinných domech venkovských - k.ú. Chocerady

Z5K - plochy zeleně na veřejných prostranstvích - k.ú. Chocerady

Z6K - Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu - k.ú. Chocerady

Návrh ploch vychází z platného územního plánu obce kde již došlo k odnětí původně jedné celé plochy. V novém územním plánu je již plocha členěna na konkrétní využití na podkladu aktuálního projektu zpracovaného jako podklad pro územní rozhodnutí. Další zdůvodnění ploch - viz kapitola i.3 odůvodnění.

Z4VI - Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci - k.ú. Vlkovec

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce kde již došlo k odnětí této plochy. Plocha přímo navazuje na zastavěné území sídla Vlkovec. Další zdůvodnění plochy - viz kapitola i.3 odůvodnění.

Návrhem následujících ploch nedojde k záboru ploch ZPF, neboť jsou dle údajů uvedených v katastru nemovitostí navrženy na ostatních plochách:

Z19Ch	Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu	k.ú. Chocerady
P2Ch	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	k.ú. Chocerady
Z7S	Plochy rekreace - rekreační louky	k.ú. Samechov
P1S	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	k.ú. Samechov
Z2Ve	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	k.ú. Vestec u Chocerad
Z7Ve	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	k.ú. Vestec u Chocerad
Z2VI	Plochy smíšené obytné venkovské	k.ú. Vlkovec

Návrhem následujících ploch nedojde k záboru ZPF, neboť budou plochy využívány jako plochy zahrad (plochy zeleně soukromé a vyhrazené):

Z10Ch	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	k.ú. Chocerady
Z13bCh	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	k.ú. Chocerady
Z15Ch	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	k.ú. Chocerady
Z1S	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	k.ú. Samechov
Z9S	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	k.ú. Samechov
Z1Ve	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	k.ú. Vestec u Chocerad
Z6Ve	Plochy zemědělské - zahrady a sady	k.ú. Vestec u Chocerad

Řešené území spadá do povodí 3.řádu Sázava od Želivky po ústí (1-09-03).

Navrhovaný rozvoj obce bude znamenat určité rozšíření zpevněných ploch, což může mít negativní důsledky na retenci vody v území. Proto je nutné v maximální míře využívat v území zasakování srážkových vod do půdy. Všechny navržené zastavitelné plochy a tím i zábory zemědělské půdy těsně navazují na zastavěná území jednotlivých sídel. Navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd.

Při zpracování územního plánu byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF a vyhlášky MŽP č.13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky a dále je rozvoj sídla

umístěn na plochy, navazující na stávající zástavbu. Nově navrhované rozvojové plochy neovlivňují významně organizaci zemědělského půdního fondu.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části, kde je též zakreslena hranice zastavěného území.

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

číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%	Plocha odňata v platném ÚPO
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
Katastrální území: Chocerady																
Z2Ch	Plochy smíšené obytné venkovské	1,5664	1,5664										1,5664		11,50	ano
Z3Ch	Plochy smíšené obytné venkovské	0,4009	0,4009										0,4009		2,94	ano
Z4Ch	Plochy smíšené obytné venkovské	0,1557	0,1557										0,1557		1,14	ano
Z5Ch	Plochy smíšené obytné venkovské	1,6079	1,6079										1,6079		11,80	ano
Z6Ch	Plochy smíšené obytné venkovské	0,3336	0,3336										0,3336		2,45	ano
Z9Ch	Plochy smíšené obytné venkovské	0,723	0,723								0,4002		0,3228		5,31	ano
Plochy smíšené obytné venkovské celkem /SV/		4,7875	4,7875	0	0	0	0	0	0	0	0,4002	0	4,3873	0	35,14	
Z7Ch	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	0,8162	0,8162										0,8162		5,99	ano
Z11Ch	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	0,1648	0,1648							0,1648					1,21	ne
Z13aCh	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	0,8533						0,8533	0,7836	0,0697				0,5219	6,26	ano
Z14Ch	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	0,4049	0,4049								0,4049				2,97	ne
Z1K	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	2,7588	2,7588							2,7588					20,25	ano
Plochy bydlení v rodinných domech venkovské celkem /BV/		4,998	4,1447	0	0	0	0	0,8533	0,7836	0,29933	0,4049	0	0,8162	0,5219	36,69	
Z18Ch	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,0689	0,0689										0,0689		0,51	ne
Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci celkem /RI/		0,0689	0,0689	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0689	0	0,51	
Z12Ch	Plochy rekreace - rekreační louky	0,6955						0,6955		0,6955					5,11	ano
Plochy rekreace - rekreační louky celkem /RL/		0,6955	0	0	0	0	0	0,6955	0	0,6955	0	0	0	0	5,11	
Z3K	Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední	0,7	0,7							0,4678		0,2322			5,14	ne
Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední celkem /OM/		0,7	0,7	0	0	0	0	0	0	0,4678	0	0,2322	0	0	5,14	
Z8Ch	Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba	0,6945	0,6945								0,6816		0,0128		5,10	ano
Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba celkem /VD/		0,6945	0,6945	0	0	0	0	0	0	0	0,6816	0	0,0128	0	5,10	
Z20Ch	Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu	0,3897	0,3897							0,1061	0,2836				2,86	ne
Z6K	Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu	0,5034	0,5034							0,5034					3,70	ano
Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu celkem /DM/		0,8931	0,8931	0	0	0	0	0	0	0,6095	0,2836	0	0	0	6,56	
K1Ch	Plochy smíšené nezastavěného území	0,6012	0,6012								0,4701		0,1311		4,41	ne

Plochy smíšené nezastavěného území celkem /NS/		0,6012	0,6012	0	0	0	0	0	0	0	0,4701	0	0,1311	0	4,41	
Z5K	Plochy zeleně na veřejných prostranstvích	0,185	0,185							0,185					1,36	ano
Plochy zeleně na veřejných prostranstvích celkem /ZV/		0,185	0,185	0	0	0	0	0	0	0,185	0	0	0	0	1,63	
ZÁBOR ZPF CELKEM		13,6237	12,0749	0	0	0	0	1,5488	0,7836	4,9511	2,2404	0,2322	5,4163	0,5219	100,00	
%			88,63	0,00	0,00	0,00	0,00	11,37	5,75	36,34	16,44	1,70	39,76	3,83		

Tab. 9 – Zábory ZPF - k.ú. Chocerady

číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%	Plocha odňata v platném ÚPO
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
Katastrální území: Samechov																
Z4S	Plochy smíšené obytné venkovské	0,4073	0,4073								0,4073				19,87	ne
Z5S	Plochy smíšené obytné venkovské	0,1594	0,1594								0,1594				7,77	ne
Z6S	Plochy smíšené obytné venkovské	0,9636						0,9636					0,9636		47,00	cca 20%
Plochy smíšené obytné venkovské celkem /SV/		1,5303	0,5667	0	0	0	0	0,9636	0	0	0,5667	0	0,9636	0	74,64	
Z8S	Plochy rekreace - rekreační louky	0,5199						0,5199					0,5199		25,36	ano
Plochy rekreace - rekreační louky celkem /RL/		0,5199	0	0	0	0	0	0,5199	0	0	0	0	0,5199	0	25,36	
ZÁBOR ZPF CELKEM		2,0502	0,5667	0	0	0	0	1,4835	0	0	0,5667	0	1,4835	0	100	
%			27,64	0,00	0,00	0,00	0,00	72,36	0,00	0,00	27,64	0,00	72,36	0,00		

Tab. 10 – Zábory ZPF - k.ú. Samechov

číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%	Plocha odňata v platném ÚPO
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
Katastrální území: Vestec u Chocerad																
Z5Ve	Plochy smíšené obytné venkovské	0,5435	0,5435										0,5435		69,63	ne
Z8Ve	Plochy smíšené obytné venkovské	0,1981	0,1981								0,1981				25,38	ano
Plochy smíšené obytné venkovské celkem /SV/		0,7416	0,7416	0	0	0	0	0	0	0	0,1981	0	0,5435	0	95,02	
Z3Ve	Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu	0,0389						0,0389					0,0389		4,98	ne
Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu celkem /DM/		0,0389	0	0	0	0	0	0,0389	0	0	0	0	0,0389	0	4,98	
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,7805	0,7416	0	0	0	0	0,0389	0	0	0,1981	0	0,5824	0	100	
%			95,02	0,00	0,00	0,00	0,00	4,98	0,00	0,00	25,38	0,00	74,62	0,00		

Tab. 11 – Zábory - ZPF k.ú. Vestec u Chocerad

číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%	Plocha odňata v platném ÚPO
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
Katastrální území: Vlkovec																
Z3VI	Plochy smíšené obytné venkovské	2,5255	0,228					2,2975					2,5255		56,06	ano
Z4VI	Plochy smíšené obytné venkovské	0,3629						0,3629		0,3533			0,0096		8,06	ano
Z5VI	Plochy smíšené obytné venkovské	0,909	0,2106					0,6984			0,6376		0,2714		20,18	ano
Plochy smíšené obytné venkovské celkem /SV/		3,7974	0,4386	0	0	0	0	3,3588	0	0,3533	0,6376	0	2,8065	0	84,30	
Z1VI	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,6014						0,6014					0,6014		13,35	ano
Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci celkem /RI/		0,6014	0	0	0	0	0	0,6014	0	0	0	0	0,6014	0	13,35	
Z6VI	Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu	0,1058	0,1058										0,1058		2,35	ne
Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu celkem /DM/		0,1058	0,1058	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,1058	0	2,35	
ZÁBOR ZPF CELKEM		4,5046	0,5444	0	0	0	0	3,9602	0	0,3533	0,6376	0	3,5137	0	100	
%			12,09	0,00	0,00	0,00	0,00	87,91	0,00	7,84	14,15	0,00	78,00	0,00		

Tab. 12 – Zábory ZPF - k.ú. Vlkovec

kód využití	katastrální území	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
SV	k.ú. Chocerady	4,7875	4,7875	0	0	0	0	0	0	0	0,4002	0	4,3873	0	22,67
	k.ú. Samechov	1,5303	0,5667	0	0	0	0	0,9636	0	0	0,5667	0	0,9636	0	7,25
	k.ú. Vestec u Chocerad	0,7416	0,7416	0	0	0	0	0	0	0	0,1981	0	0,5435	0	3,51
	k.ú. Vlkovec	3,7974	0,4386	0	0	0	0	3,3588	0	0,3533	0,6376	0	2,8065	0	17,98
Plochy smíšené obytné celkem		10,8568	6,5344	0	0	0	0	4,3224	0	0,3533	1,8026	0	8,7009	0	51,41
BV	k.ú. Chocerady	4,9980	,1447	0	0	0	0	0,8533	0,7836	2,9933	0,4049	0	0,8162	0,5219	24,42
Plochy bydlení v rodinných domech venkovské celkem		4,9980	4,1447	0	0	0	0	0,8533	0,7836	2,9933	0,4049	0	0,8162	0,5219	24,42
RI	k.ú. Chocerady	0,0689	0,0689	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0689	0	0,33
	k.ú. Vlkovec	0,6014	0	0	0	0	0	0,6014	0	0	0	0	0,6014	0	2,85
Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci celkem /RI/		0,6703	0,0689	0	0	0	0	0,6014	0	0	0	0	0,6703	0	3,17
RL	k.ú. Chocerady	0,6955	0	0	0	0	0	0,6955	0	0,6955	0	0	0	0	3,29
	k.ú. Samechov	0,5199	0	0	0	0	0	0,5199	0	0	0	0	0,5199	0	2,46
Plochy rekreace - rekreační louky celkem /RL/		1,2154	0	0	0	0	0	1,2154	0	0,6955	0	0	0,5199	0	5,76
OM	k.ú. Chocerady	0,7	0,7	0	0	0	0	0	0	0,4678	0	0,2322	0	0	3,31
Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední celkem /OM/		0,7	0,7	0	0	0	0	0	0	0,4678	0	0,2322	0	0	3,31
VD	k.ú. Chocerady	0,6945	0,6945	0	0	0	0	0	0	0	0,6816	0	0,0128	0	3,29
Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba celkem /VD/		0,6945	0,6945	0	0	0	0	0	0	0	0,6816	0	0,0128	0	3,29
DM	k.ú. Chocerady	0,8931	0,8931	0	0	0	0	0	0	0,6095	0,2836	0	0	0	4,23
	k.ú. Vestec u Chocerad	0,0389	0	0	0	0	0	0,0389	0	0	0	0	0,0389	0	0,18
	k.ú. Vlkovec	0,1058	0,1058	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,1058	0	0,50
Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu celkem /DM/		1,0378	0,9989	0	0	0	0	0,0389	0	0,6095	0,2836	0	0,1447	0	4,91
NS	k.ú. Chocerady	0,6012	0,6012	0	0	0	0	0	0	0	0,4701	0	0,1311	0	2,85
Plochy smíšené nezastavěného území celkem /NS/		0,6012	0,6012	0	0	0	0	0	0	0	0,4701	0	0,1311	0	2,85
ZV	k.ú. Chocerady	0,185	0,185	0	0	0	0	0	0	0,185	0	0	0	0	0,88
Plochy zeleně na veřejných prostranstvích celkem /ZV/		0,185	0,185	0	0	0	0	0	0	0,185	0	0	0	0	0,88
ZÁBOR ZPF CELKEM		20,959	13,9276	0	0	0	0	7,0314	0,7836	5,3044	3,6428	0,2322	10,9959	0,5219	100,00
%		100	66,45	0,00	0,00	0,00	0,00	33,55	3,74	25,31	17,38	1,11	52,46	2,49	

Tab. 13 – Zábory ZPF - celkový přehled

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

Návrhem územního plánu dochází k odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa v následujícím rozsahu:

Z1Ch	Plochy technické infrastruktury	k.ú. Chocerady	0,0407 ha
Z17Ch	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	k.ú. Chocerady	0,0441 ha
Z3S	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	k.ú. Samechov	0,4200 ha
Z1R	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl	k.ú. Vlkovec	0,0793 ha
Odnětí PUPFL celkem			0,5841 ha

Veškeré odnímané lesy náleží do lesů hospodářských.

Zdůvodnění návrhu ploch - viz kapitola i.3 odůvodnění.

o. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

M.F. a M.F., písemnost ze dne 25. 4. 2018, doručena na OÚ dne 25.4. 2018, č.j. 00551/18/OÚ

Věc: Námitka proti nezařazení pozemků do ÚP Chocerady

Podáváme tímto podle § 52 odst. 2, zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (stavební zákon), námitku proti nezařazení našich pozemků do návrhu územního plánu Chocerady, který byl zveřejněn na základě „Veřejné vyhlášky – oznámení řízení o návrhu územního plánu Chocerady“ ze dne 22. března 2018 (spis. ÚP/326.1/n/2018, čj. 00410/18/OÚ).

Dne 12. července 2013 jsme v souladu se závěry jednání zastupitelstva obce Chocerady ze dne 3. 6. 2013, bodu 6, schválení pořízení nového územního plánu obce, požádali o začlenění námi vlastněného pozemku ve zjednodušené evidenci, p. č. 94, o výměře 9801 m² v katastrálním území Vestec u Chocerad, do nově zpracovávaného územního plánu obce Chocerady za účelem bydlení. Nemovitost je zapsána na listu vlastnictví číslo 3 pro katastrální území Vestec u Chocerad vedeného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.

25. února 2015 jsme znovu na základě výzvy k podání žádosti o změnu Územního plánu obce Chocerady v souladu s usnesením zastupitelstva obce č. 29/1/2015 ze dne 6. 2. 2015 požádali o začlenění našich pozemků do nově zpracovávaného územního plánu obce Chocerady za účelem bydlení. K tomuto datu byly již pozemky ve zjednodušené evidenci v rámci digitalizace území přečíslovány. Jedná se o níže uvedené pozemky.

katastrální území p. č. pozemku - výměra současné využití	návrh na změnu	
Vestec u Chocerad 144/4 - 8379 m ²	pastvina	bydlení, zahrada
Vestec u Chocerad 96/2 - 293 m ²	ostatní plocha	bydlení, zahrada

Jsme přesvědčeni o tom, že zařazení našich výše uvedených pozemků do územního plánu Chocerady je v souladu se zásadami pro tvorbu územního plánu a vytvářením podmínek pro možný rozvoj obce a možnosti nabídky pozemků vhodných pro výstavbu rodinných domů. Uvedené pozemky jsou přístupné z obecní cesty a přilehlých obecních pozemků, které umožňují i případné rozšíření této cesty. Možnost rozšíření cesty při napojení na přístupovou komunikaci č. 113 byla předjednána s vlastníkem pozemku p. č. 107, který rovněž žádal o zařazení tohoto pozemku do ÚP. Do úpravy obecní cesty jsme již investovali v roce 2014, kdy jsme nechali na vlastní náklady část cesty podmáčené vytékající vodou zatrubnit a zpevnit úsek při vjezdu na naše pozemky v prostoru mezi obecními pozemky p. č. 108/4 a 144/12 a pozemky p. č. 96/2 a 102. Další nespornou výhodou je blízkost trafostanice, která stojí na pozemku p. č. 108/4 cca 15 od hranice našich pozemků. Další výhodou je i přítomnost podzemní vody na pozemku. Tuto skutečnost jsme nechali ověřit. Při tomto průzkumu byly zjištěny minimálně tři silnější prameny uprostřed a na západním okraji pozemku p. č. 144/4. Zařazením našich pozemků do návrhu ÚP bude současně odstraněn i nesoulad zařazení pozemků vedených v návrhu ÚP pod označením Z1Ve, Z2Ve a Z3Ve se zásadami tvorby územního plánu, neboť dojde k propojení severozápadního okraje obce s touto odloučenou výstavbou.

Na základě výše uvedených skutečností podáváme tuto námitku proti nezařazení našich výše uvedených pozemků do návrhu územního plánu a žádáme, aby byly do předloženého návrhu územního plánu Chocerady zařazeny.

Návrh rozhodnutí o námitce: „Námitce proti nezařazení pozemků do ÚP Chocerady“ se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel s určeným zastupitelem a projektantem prověřili uplatněný požadavek na vymezení nových zastavitelných ploch v k.ú. Vestec u Chocerad par.č. 144/4 o rozloze 8379 m² a Vestec u Chocerad, par.č. 96/2 - 293 m² pro bydlení a došli k závěru, že územní plán navrhuje dostatečné množství ploch, které umožňují rozvoj obce. Podporovat další rozvoj bydlení v této části obce nebyl orgánem obce akceptován již v rámci vyhodnocení uplatněného podnětu. Na obci jsou evidovány všechny obdržené žádosti (celkem 45), tyto byly vyhodnoceny a provedené závěry byly zapracovány do doplňujících rozborů a průzkumů do textové části „20.2. Podněty vznesené k novému územnímu plánu vlastníků pozemků, staveb a obcí Chocerady“. Jejich jednotlivé plošné vymezení bylo provedeno ve výkresu č. 8. V rámci pořizování zadání územního plánu se již ve výkresu č. 10 vymezily pouze plochy a záměry společně odsouhlasené k dalšímu prověřování návrhem územního plánu. Samotný návrh zadání územního plánu s plochami, které se již dále neměly prověřovat, nepracoval. Každý měl možnost podat k návrhu zadání připomínky, což navrhovatelé rovněž v zákonem stanoveném termínu učinili.

Zdůvodnění navrhovatelů opírající se o blízkost trafostanice, sdělení o vydatnosti podzemní vody nebo o informaci k možnosti napojení plochy na dopravní infrastrukturu pro návrh nové zastavitelné plochy v rozloze 8,672 m² není podstatné, protože v obci Chocerady je vymezeno dostatečné množství ploch určených k zástavbě. Rovněž se zdůvodněním vhodnosti opírajícím se o blízkost jejich pozemků ve vztahu k vymezeným plochám Z1Ve, Z2Ve a Z3Ve se nelze ztotožnit. Tyto plochy nelze s navrhovatelem navrhovaným novým zastavitelným územím porovnávat a posouzení vhodnosti o jejich vymezení opírat. Plochy Z1Ve, Z2Ve a Z3Ve jsou již součástí zastavitelného území v dosud platném územním plánu obce a byly zde již prokazatelně vynaloženy finanční prostředky pro jeho naplňování v souladu s platným územním plánem obce. Při tvorbě nového územního plánu se prověřovaly všechny dříve navržené plochy k zástavbě. Z důvodu, že v této ploše, nyní v plochách Z1Ve, Z2Ve a Z3Ve, došlo k dělení pozemků, v nově vymezených pozemcích ke změně vlastnických práv a vybudování technické infrastruktury sloužící prokazatelně k naplňování územního plánu obce včetně jednání s obcí o novém napojení na silniční síť, nelze přijmout názor navrhovatelů. Územní plán si nestanovil při tvorbě urbanistické koncepce vymezovat další plochy do volné krajiny s cílem umožnit stavební propojování jednotlivých sídel nebo osad.

Nové plochy nacházející se ve volné krajině vymezeny nebyly. Nové zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje sídla a míru využití zastavěného území v sídle Vestec, možnosti napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu a v případě výše uvedených ploch s ohledem na již vložené finanční prostředky. Prokázat veřejný zájem, který by opravňoval další vymezení zastavitelného území do volné krajiny, nelze.

J.Š., písemnost ze dne 30. 4. 2018, doručena na OÚ dne 2.5. 2018, č.j. 00582/18/OÚ

Věc: Námitky k návrhu územního plánu Chocerady.

Jako vlastník pozemků parc.č. 182/198, 182/205, 182/75 v k.ú. Chocerady podávám tímto následující námitku k návrhu územního plánu, projednávaného dle oznámení zveřejněného veřejnou vyhláškou ze dne 22.3.2018 č.j. 00410/18/OÚ:

1. nesouhlasím s tím, aby byla na mých pozemcích p.č. 182/198, 182/205, 182/75 v k.ú. Chocerady vymezena plocha pro lokální biocentrum „LBC 61.2“. Z územního plánu nevyplývá žádný důvod, proč by mělo takové biocentrum vzniknout a proč zrovna na mých pozemcích. Založení biocentra mezi lesními pozemky p.č. 180/3 a 248/3 v k.ú. Chocerady, které jsou oba ve vlastnictví obce, je vzdálenost kratší než 700 m a biocentrum tedy podle pravidel pro vytváření územního systému ekologické stability není potřebné.

2. nesouhlasím s tím, aby lokální biocentrum „LBC 61.2“ bylo vymezeno jako veřejně prospěšné opatření, pro které může být pozemek vyvlastněn. S tímto razantním zásahem do vlastnického práva zásadně nesouhlasím. Realizace biocentra by měla být otázkou dohody mezi tím, kdo jej chce a vlastníky pozemků. O tom, že má být na mých pozemcích založen biokoridor, se mnou nikdo nejednal. Trvám na tom, aby takové jednání proběhlo před schválením územního plánu.

3. v případě, že zřízení biocentra v této části obce se ukáže jako nezbytné, požaduje, aby plocha pro něj byla vymezena mimo pozemky parc.č. 182/198, 182/205, 182/75 v k.ú. Chocerady. K založení biocentra je možné využít např. část pozemků p.č. 900/4 a 196/11, ke kterým by se připojil částí sousedních pozemků. Bylo by to i logičtější a vhodnější, protože se jedná o pozemky, které již dnes jsou z části zarostlé stromy a které nejsou intenzivně využívány. Založení biocentra je možné

také na části pozemku p.č. 266/1 v k.ú. Chocerady a na přilehlých pozemcích v okolí. I zde se již nachází les a vytvoření biocentra by vyžadovalo mnohem menší zábory nelesní půdy a tím i menší zásah do vlastnického práva.

4. v případě, že zřízení biocentra se ukáže jako nezbytné přímo na pozemcích parc.č. 182/198, 182/205, 182/75 v k.ú. Chocerad požadují, aby jeho plocha na mých pozemcích byla výrazně zmenšena, a to tak, aby zahrnovala max. 1/3 pozemků.

Současně sděluji, že pokud bude obec trvat na tom, že má být na mých pozemcích vymezen biokoridor, navrhuji provést směnu, v rámci níž obec získá pozemky p.č. 182/198, 182/205, 182/75 v k.ú. Chocerady a já některý z pozemků ve vlastnictví obce, který bude svým charakterem odpovídat pozemkům č. 182/198, 182/205, 182/75 v k.ú. Chocerady.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce se nevychovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel s určeným zastupitelem a projektantem prověřili uplatněný nesouhlas s umístěním lokálního biocentra LBC 61.2 a došli k závěru, že vymezení plochy odpovídá současným právním předpisům, omezení vyplývající z vymezení plochy pro biocentrum má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody.

V návrhu územního plánu Chocerady v odůvodnění v kap. i.8.2. Územní systému ekologické stability bylo provedeno odůvodnění návrhu na straně 108 až 113. K vymezení biocentra bylo uvedeno znění: LBC 61.2 Na stráni (3,6 ha)

- vložení lokálního biocentrum do NRBK 61 Štěchovice - Chraňbožský les (osa mezofilní hájová) za účelem splnění maximálních délkových parametrů úseku NBK (700 m, les); BC k založení, na orné půdě;

- na pozemku s lehkou, skeletnatou půdou na svahu s vyšším sklonem (BPEJ 5.37.46), pozemek ohrožený vodní erozí (geoportál VÚMOP, on line);

- umístění v rámci NRBK přebráno z ÚPO Chocerady (2006); prvek upraven dle hranic parcel KN tak, aby vymezený prvek zahrnoval spíše ucelené pozemky, pokud možno nedělil pozemky na malé části a vymezení nevytvářelo neobhospodařitelné příliš malé díly půdních bloků; z toho důvodu se vymezení oproti ÚPO mírně liší; zachována byla minimální velikost biocentra 3 ha a více.

V kap. i.10 Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Z důvodu zajištění realizovatelnosti návrhů opatření v krajině, a se zohledněním požadavků ZÚR SK, ve znění aktualizace č.1 a zákona č.183/2006Sb., v platném znění (ve smyslu § 2 odst. (4) písm. l) a m) za použití § 170 stavebního zákona), navrhuje územní plán tyto záměry jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění. Jako veřejně prospěšná opatření jsou dále navrženy prvky lokálních ÚSES, které jsou v řešeném území nefunkční a nejsou ve vlastnictví obce Chocerady nebo státu.

VO1 nadregionální biokoridor NRBK 61

VO2 lokální biocentrum LBC 61.2

VO3 lokální biokoridor LBK 1

Odůvodnění námítky je dále opřeno o podrobnější prokázání vhodnosti navrhovaného řešení.

Předmětnou částí prochází na základě Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále též ZÚR SK) nadregionální biokoridor NBK 61 - Štěchovice - Chraňbožský les (osa mezofilní hájová). Tento biokoridor je v ZÚR SK navržen i jako veřejně prospěšné opatření nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Cílem a úkolem územního plánu je dále zpřesnit vymezení tohoto biokoridoru v územních plánech obcí.

ZÚR SK jsou závazným podkladem pro zpracování územního plánu Chocerady. V souladu se ZÚR SK a s metodickým pokynem pro vymezování ÚSES byl v územním plánu zpřesněn průchod nadregionálního biokoridoru NBK 61 - Štěchovice - Chraňbožský les. Územní plán upravuje jeho průchod dle hranic parcel katastru nemovitostí a skutečných hranic porostů tak, aby bylo ve směru vedení osy NBK zahrnuto co nejvíce stávajících porostů v krajině (pro osu BK vhodných) a dále tak, aby vymezený prvek zahrnoval spíše ucelené pozemky, pokud možno nedělil pozemky na malé části a vymezení nevytvářelo neobhospodařovatelné, příliš malé díly půdních bloků (v případě realizace BK na orné půdě).

V souladu s metodickým pokynem bylo do NBK K61 vloženo několik lokálních biocenter, které jsou nedílnou součástí nadregionálního biokoridoru. Toto se týká i lokálního biocentra LBC 61.2 Na stráni. Jedná se o vložení lokálního biocentrum do NBK 61 Štěchovice - Chraňbožský les (osa mezofilní hájová) za účelem splnění maximálních délkových parametrů úseku lesních biocenter. Maximální vzdálenost mezi vloženými (dílčími) lokálními biocentry do nadregionálního biokoridoru lesního charakteru je dle metodiky ÚSES 700 m, což je tímto návrhem splněno. Jedná se o biocentrum určené k založení na orné půdě a je tak v souladu s návrhem ze ZÚR SK navrženo i jako veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění.

Při konkrétním vymezení polohy lokálního biocentra LBC 61.2 byl jako další podklad využit i územní plán obce Chocerady (z roku 2006), který vymezoval lokální biocentrum 61.2 - Na stráni v této lokalitě. Novým územním plánem tak došlo pouze k jeho zpřesnění na podkladu aktuální katastrální mapy při zohlednění nové metodiky z roku 2017 a principů pro vymezení použitých i pro vymezení NBK K61 (návrh po ucelených pozemcích s cílem pokud možno nedělit pozemky na malé části tak, aby vymezení nevytvářelo neobhospodařovatelné, příliš malé díly půdních bloků). S ohledem na výše uvedené a s přihlédnutím ke skutečnosti, že návrh ÚSES může zpracovávat pouze osoba s příslušnou autorizací, nelze tak návrh pisatele na úpravu biocentra uváděný v bodě 3. námitky kladně vypořádat.

Návrh územního plánu neukládá vlastníkům pozemků a staveb dotčené území aktivně měnit. Až na základě zpracování dokumentace projektu územního systému ekologické stability, kde objednatel nebude obec, nebo v rámci pozemkových úprav bude území řešeno podrobněji.

V současné době již konkrétně zpřesňovat dotčení jednotlivých pozemků, které vyplynou z podrobněji zpracované dokumentace s ohledem na výše uvedené, je předčasně kladený požadavek, protože územní plán řeší plochy a ne požadované max. dotčení jednotlivých pozemků. Do doby zpracování těchto dokumentací se nebudou řešit směny pozemků. Omezení vyplývající z územně plánovací dokumentace nevyžaduje souhlasu dotčeného vlastníka. Dohody např. řešení náhrady, směny atd. za dotčené pozemky nelze řešit v rámci procesu tvorby územního plánu, tento požadavek je uplatněn nad rámec pořizování územního plánu. Návrh vyhodnocení námitek byl vypořádán v souladu s § 4 odst. (1) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění, který výslovně uvádí, že ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ a jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Stavebním zákonem je stanoven proces pořizování územního plánu obcí. Vlastníci pozemků a staveb do tohoto procesu vstupují v zákonem stanovených lhůtách. Tito jsou seznámeni zveřejněním veřejné vyhlášky s lhůtami a možností uplatňovat připomínky a námitky. V rámci pořizování územního plánu a projektantem navrhovaného řešení se samostatně nejedná s jednotlivými vlastníky pozemků a staveb. V rámci veřejného projednání se koná řízení s veřejností, kde byl zajištěn odborný výklad k návrhu řešení a zde mohli vlastníci pozemků a staveb mimo jiné vznášet další dotazy k důvodům a způsobu navrhovaného řešení. Na základě uplatněné námítky bylo odůvodnění návrhu územního plánu Chocerady v kap. i.8.2. Územní systému ekologické stability doplněno.

J.M., písemnost ze dne 30.4.2018, doručena na OÚ dne 2.5. 2018, č.j. 00583/18/OÚ

Věc: Námitky k návrhu územního plánu Chocerady.

Jako vlastník pozemků parc.č.182/200 v k.ú. Chocerady podávám tímto následující námitku k návrhu územního plánu, projednávaného dle oznámení zveřejněného veřejnou vyhláškou ze dne 22.3.2018 č.j. 00410/18/OÚ:

1. nesouhlasím s tím, aby byla na mém pozemku p.č. 182/200 v k.ú. Chocerady vymezena plocha pro lokální biocentrum „LBC 61.2“. Z územního plánu nevyplývá žádný důvod, proč by mělo takové biocentrum vzniknout a proč zrovna na mých pozemcích. Založení biocentra mezi lesními pozemky p.č. 180/3 a 248/3 v k.ú. Chocerady, které jsou oba ve vlastnictví obce, je vzdálenost kratší než 700 m a biocentrum tedy podle pravidel pro vytváření územního systému ekologické stability není potřebné.

2. nesouhlasím s tím, aby lokální biocentrum „LBC 61.2“ bylo vymezeno jako veřejně prospěšné opatření, pro které může být pozemek vyvlastněn. S tímto razantním zásahem do vlastnického práva zásadně nesouhlasím. Realizace biocentra by měla být otázkou dohody mezi tím, kdo jej chce a vlastníky pozemků. O tom, že má být na mých pozemcích založen biokoridor, se mnou nikdo nejednal. Trvám na tom, aby takové jednání proběhlo před schválením územního plánu.

3. v případě, že zřízení biocentra v této části obce se ukáže jako nezbytné, požaduje, aby plocha pro něj byla vymezena mimo pozemek parc.č. 182/200 v k.ú. Chocerady. Ke založení biocentra je možné využít např. část pozemků p.č. 900/4 a 196/11, ke kterým by se připojili části sousedních pozemků. Bylo by to i logičtější a vhodnější, protože se jedná o pozemky, které již dnes jsou zčásti zarostlé stromy a které nejsou intenzivně využívány. Založení biocentra je možné také na části pozemku p.č. 266/1 v k.ú. Chocerady a na přilehlých pozemcích v okolí. I zde se již nachází les a vytvoření biocentra by vyžadovalo mnohem menší zábory nelesní půdy a tím i menší zásah do vlastnického práva.

4. v případě, že zřízení biocentra se ukáže jako nezbytné přímo na pozemku p.č. 182/200 v k.ú. Chocerady požadují, aby jeho plocha na mých pozemcích byla výrazně zmenšena, a to tak, aby zahrnovala max. 1/2 pozemků.

Současně sdělují, že pokud bude obec trvat na tom, že má být na mých pozemcích vymezen biokoridor, navrhuji provést směnu, v rámci níž obec získá pozemky p.č. 182/200 v k.ú. Chocerady a já některý z pozemků ve vlastnictví obce, který bude svým charakterem odpovídat pozemku č. 182/200 v k.ú. Chocerady.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel s určeným zastupitelem a projektantem prověřili uplatněný nesouhlas s umístěním lokálního biocentra LBC 61.2 a došli k závěru, že vymezení plochy odpovídá současným právním předpisům, omezení vyplývající z vymezení plochy pro biocentrum má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody.

V návrhu územního plánu Chocerady v odůvodnění v kap. i.8.2. Územní systému ekologické stability bylo provedeno odůvodnění návrhu na straně 108 až 113. K vymezení biocentra bylo uvedeno znění: LBC 61.2 Na stráni (3,6 ha)

- vložení lokálního biocentrum do NRBK 61 Štěchovice - Chraňbožský les (osa mezofilní hájová) za účelem splnění maximálních délkových parametrů úseku NBK (700 m, les); BC k založení, na orné půdě;

- na pozemku s lehkou, skeletnatou půdou na svahu s vyšším sklonem (BPEJ 5.37.46), pozemek ohrožený vodní erozí (geoportál VÚMOP, on line);

- umístění v rámci NRBK přebráno z ÚPO Chocerady (2006); prvek upraven dle hranic parcel KN tak, aby vymezený prvek zahrnoval spíše ucelené pozemky, pokud možno nedělil pozemky na malé části a vymezení nevytvářelo neobhospodařitelné příliš malé díly půdních bloků; z toho důvodu se vymezení oproti ÚPO mírně liší; zachována byla minimální velikost biocentra 3 ha a více.

V kap. i.10 Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Z důvodu zajištění realizovatelnosti návrhů opatření v krajině, a se zohledněním požadavků ZÚR SK, ve znění aktualizace č.1 a zákona č.183/2006Sb., v platném znění (ve smyslu § 2 odst. (4) písm. l) a m) za použití § 170 stavebního zákona), navrhuje územní plán tyto záměry jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění. Jako veřejně prospěšná opatření jsou dále navrženy prvky lokálních ÚSES, které jsou v řešeném území nefunkční a nejsou ve vlastnictví obce Chocerady nebo státu.

VO1 nadregionální biokoridor NRBK 61

VO2 lokální biocentrum LBC 61.2

VO3 lokální biokoridor LBK 1

Odůvodnění námitky je dále opřeno o podrobnější prokázání vhodnosti navrhovaného řešení.

Předmětnou částí prochází na základě Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále též ZÚR SK) nadregionální biokoridor NBK 61 - Štěchovice - Chraňbožský les (osa mezofilní hájová). Tento biokoridor je v ZÚR SK navržen i jako veřejně prospěšné opatření nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Cílem a úkolem územního plánu je dále zpřesnit vymezení tohoto biokoridoru v územních plánech obcí.

ZÚR SK jsou závazným podkladem pro zpracování územního plánu Chocerady. V souladu se ZÚR SK a s metodickým pokynem pro vymezování ÚSES byl v územním plánu zpřesněn průchod nadregionálního biokoridoru NBK 61 - Štěchovice - Chraňbožský les. Územní plán upravuje jeho průchod dle hranic parcel katastru nemovitostí a skutečných hranic porostů tak, aby bylo ve směru vedení osy NBK zahrnuto co nejvíce stávajících porostů v krajině (pro osu BK vhodných) a dále tak,

aby vymezený prvek zahrnoval spíše ucelené pozemky, pokud možno nedělil pozemky na malé části a vymezení nevytvářelo neobhospodařovatelné, příliš malé díly půdních bloků (v případě realizace BK na orné půdě).

V souladu s metodickým pokynem bylo do NBK K61 vloženo několik lokálních biocenter, které jsou nedílnou součástí nadregionálního biokoridoru. Toto se týká i lokálního biocentra LBC 61.2 Na stráni. Jedná se o vložení lokálního biocentrum do NBK 61 Štěchovice - Chraňbožský les (osa mezofilní hájová) za účelem splnění maximálních délkových parametrů úseku lesních biocenter. Maximální vzdálenost mezi vloženými (dílčími) lokálními biocentry do nadregionálního biokoridoru lesního charakteru je dle metodiky ÚSES 700 m, což je tímto návrhem splněno. Jedná se o biocentrum určené k založení na orné půdě a je tak v souladu s návrhem ze ZÚR SK navrženo i jako veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění.

Při konkrétním vymezení polohy lokálního biocentra LBC 61.2 byl jako další podklad využit i územní plán obce Chocerady (z roku 2006), který vymezoval lokální biocentrum 61.2 - Na stráni v této lokalitě. Novým územním plánem tak došlo pouze k jeho zpřesnění na podkladu aktuální katastrální mapy při zohlednění nové metodiky z roku 2017 a principů pro vymezení použitých i pro vymezení NBK K61 (návrh po ucelených pozemcích s cílem pokud možno nedělil pozemky na malé části tak, aby vymezení nevytvářelo neobhospodařovatelné, příliš malé díly půdních bloků). S ohledem na výše uvedené a s přihlédnutím ke skutečnosti, že návrh ÚSES může zpracovávat pouze osoba s příslušnou autorizací, nelze tak návrh pisatele na úpravu biocentra uváděný v bodě 3. námitky kladně vypořádat.

Návrh územního plánu nezakládá vlastníkům pozemků a staveb dotčené území aktivně měnit. Až na základě zpracování dokumentace projektu územního systému ekologické stability, kde objednatel nebude obec, nebo v rámci pozemkových úprav bude území řešeno podrobněji.

V současné době již konkrétně zpřesňovat dotčení jednotlivých pozemků, které vyplynou z podrobněji zpracované dokumentace s ohledem na výše uvedené, je předčasně kladený požadavek, protože územní plán řeší plochy a ne požadované max. dotčení jednotlivých pozemků. Do doby zpracování těchto dokumentací se nebudou řešit směny pozemků. Omezení vyplývající z územně plánovací dokumentace nevyžaduje souhlasu dotčeného vlastníka. Dohody např. řešení náhrady, směny atd. za dotčené pozemky nelze řešit v rámci procesu tvorby územního plánu, tento požadavek je uplatněn nad rámec pořizování územního plánu. Návrh vyhodnocení námitek byl vypořádán v souladu s § 4 odst. (1) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění, který výslovně uvádí, že ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ a jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Stavebním zákonem je stanoven proces pořizování územního plánu obcí. Vlastníci pozemků a staveb do tohoto procesu vstupují v zákonem stanovených lhůtách. Tito jsou seznámeni zveřejněním veřejné vyhlášky s lhůtami a možností uplatňovat připomínky a námitky. V rámci pořizování územního plánu a projektantem navrhovaného řešení se samostatně nejedná s jednotlivými vlastníky pozemků a staveb. V rámci veřejného projednání se koná řízení s veřejností, kde byl zajištěn odborný výklad k návrhu řešení a zde mohli vlastníci pozemků a staveb mimo jiné vznášet další dotazy k důvodům a způsobu navrhovaného řešení. Na základě uplatněné námítky bylo odůvodnění návrhu územního plánu Chocerady v kap. i.8.2. Územní systému ekologické stability doplněno.

M.Š., a M.Š., písemnost ze dne 30. 4. 2018, doručena na OÚ dne 2.5. 2018, č.j. 00584/18/OÚ

Věc: Námitky k návrhu územního plánu Chocerady.

Jako vlastník pozemků parc.č. 182/200 v k.ú. Chocerady podávám tímto následující námitku k návrhu územního plánu, projednávaného dle oznámení zveřejněného veřejnou vyhláškou ze dne 22.3.2018 č.j. 00410/18/OÚ:

1. nesouhlasím s tím, aby byla na mém pozemku p.č. 182/215 v k.ú. Chocerady vymezena plocha pro lokální biocentrum „LBC 61.2“. Z územního plánu nevyplývá žádný důvod, proč by mělo takové biocentrum vzniknout a proč zrovna na mých pozemcích. Založení biocentra mezi lesními pozemky p.č. 180/3 a 248/3 v k.ú. Chocerady, které jsou oba ve vlastnictví obce, je vzdálenost kratší než 700 m a biocentrum tedy podle pravidel pro vytváření územního systému ekologické stability není potřebné.

2. nesouhlasím s tím, aby lokální biocentrum „LBC 61.2“ bylo vymezeno jako veřejně prospěšné opatření, pro které může být pozemek vyvlastněn. S tímto razantním zásahem do vlastnického práva zásadně nesouhlasím. Realizace biocentra by měla být otázkou dohody mezi tím, kdo jej chce a

vlastníky pozemků. O tom, že má být na mých pozemcích založen biokoridor, se mnou nikdo nejednal. Trvám na tom, aby takové jednání proběhlo před schválením územního plánu.

3. v případě, že zřízení biocentra v této části obce se ukáže jako nezbytné, požaduje, aby plocha pro něj byla vymezena mimo pozemek parc.č. 182/215 v k.ú. Chocerady. Ke založení biocentra je možné využít např. část pozemků p.č. 900/4 a 196/11, ke kterým by se připojili části sousedních pozemků. Bylo by to i logičtější a vhodnější, protože se jedná o pozemky, které již dnes jsou zčásti zarostlé stromy a které nejsou intenzivně využívány. Založení biocentra je možné také na části pozemku p.č. 266/1 v k.ú. Chocerady a na přilehlých pozemcích v okolí. I zde se již nachází les a vytvoření biocentra by vyžadovalo mnohem menší zábory nelesní půdy a tím i menší zásah do vlastnického práva.

4. v případě, že zřízení biocentra se ukáže jako nezbytné přímo na pozemku p.č. 182/215 v k.ú. Chocerady požadují, aby jeho plocha na mých pozemcích byla výrazně zmenšena, a to tak, aby zahrnovala max. 1/2 pozemků.

Současně sděluji, že pokud bude obce trvat na tom, že má být na mých pozemcích vymezen biokoridor, navrhuji provést směnu, v rámci níž obec získá pozemky p.č. 182/215 v k.ú. Chocerady a já některý z pozemků ve vlastnictví obce, který bude svým charakterem odpovídat pozemku č. 182/215 v k.ú. Chocerady.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel s určeným zastupitelem a projektantem prověřili uplatněný nesouhlas s umístěním lokálního biocentra LBC 61.2 a došli k závěru, že vymezení plochy odpovídá současným právním předpisům, omezení vyplývající z vymezení plochy pro biocentrum má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody.

V návrhu územního plánu Chocerady v odůvodnění v kap. i.8.2. Územní systému ekologické stability bylo provedeno odůvodnění návrhu na straně 108 až 113. K vymezení biocentra bylo uvedeno znění: LBC 61.2 Na stráni (3,6 ha)

- vložení lokálního biocentrum do NRBK 61 Štěchovice - Chraňbožský les (osa mezofilní hájová) za účelem splnění maximálních délkových parametrů úseku NBK (700 m, les); BC k založení, na orné půdě;

- na pozemku s lehkou, skeletnatou půdou na svahu s vyšším sklonem (BPEJ 5.37.46), pozemek ohrožený vodní erozí (geoportál VÚMOP, on line);

- umístění v rámci NRBK přebráno z ÚPO Chocerady (2006); prvek upraven dle hranic parcel KN tak, aby vymezený prvek zahrnoval spíše ucelené pozemky, pokud možno nedělil pozemky na malé části a vymezení nevytvářelo neobhospodařitelné příliš malé díly půdních bloků; z toho důvodu se vymezení oproti ÚPO mírně liší; zachována byla minimální velikost biocentra 3 ha a více.

V kap. i.10 Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Z důvodu zajištění realizovatelnosti návrhů opatření v krajině, a se zohledněním požadavků ZÚR SK, ve znění aktualizace č.1 a zákona č.183/2006Sb., v platném znění (ve smyslu § 2 odst. (4) písm. l) a m) za použití § 170 stavebního zákona), navrhuje územní plán tyto záměry jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění. Jako veřejně prospěšná opatření jsou dále navrženy prvky lokálních ÚSES, které jsou v řešeném území nefunkční a nejsou ve vlastnictví obce Chocerady nebo státu.

VO1 nadregionální biokoridor NRBK 61

VO2 lokální biocentrum LBC 61.2

VO3 lokální biokoridor LBK 1

Odůvodnění námítky je dále opřeno o podrobnější prokázání vhodnosti navrhovaného řešení.

Předmětnou částí prochází na základě Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále též ZÚR SK) nadregionální biokoridor NBK 61 - Štěchovice - Chraňbožský les (osa mezofilní hájová). Tento biokoridor je v ZÚR SK navržen i jako veřejně prospěšné opatření nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Cílem a úkolem územního plánu je dále zpřesnit vymezení tohoto biokoridoru v územních plánech obcí.

ZÚR SK jsou závazným podkladem pro zpracování územního plánu Chocerady. V souladu se ZÚR SK a s metodickým pokynem pro vymezování ÚSES byl v územním plánu zpřesněn průchod

nadregionálního biokoridoru NBK 61 - Štěchovice - Chranžbožský les. Územní plán upravuje jeho průchod dle hranic parcel katastru nemovitostí a skutečných hranic porostů tak, aby bylo ve směru vedení osy NBK zahrnuto co nejvíce stávajících porostů v krajině (pro osu BK vhodných) a dále tak, aby vymezený prvek zahrnoval spíše ucelené pozemky, pokud možno nedělil pozemky na malé části a vymezení nevytvářelo neobhospodařovatelné, příliš malé díly půdních bloků (v případě realizace BK na orné půdě).

V souladu s metodickým pokynem bylo do NBK K61 vloženo několik lokálních biocenter, které jsou nedílnou součástí nadregionálního biokoridoru. Toto se týká i lokálního biocentra LBC 61.2 Na stráni. Jedná se o vložení lokálního biocentra do NBK 61 Štěchovice - Chraňbožský les (osa mezofilní hájová) za účelem splnění maximálních délkových parametrů úseku lesních biocenter. Maximální vzdálenost mezi vloženými (díličími) lokálními biocentry do nadregionálního biokoridoru lesního charakteru je dle metodiky ÚSES 700 m, což je tímto návrhem splněno. Jedná se o biocentrum určené k založení na orné půdě a je tak v souladu s návrhem ze ZÚR SK navrženo i jako veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění.

Při konkrétním vymezení polohy lokálního biocentra LBC 61.2 byl jako další podklad využit i územní plán obce Chocerady (z roku 2006), který vymezoval lokální biocentrum 61.2 - Na stráni v této lokalitě. Novým územním plánem tak došlo pouze k jeho zpřesnění na podkladu aktuální katastrální mapy při zohlednění nové metodiky z roku 2017 a principů pro vymezení použitých i pro vymezení NBK K61 (návrh po ucelených pozemcích s cílem pokud možno nedělil pozemky na malé části tak, aby vymezení nevytvářelo neobhospodařovatelné, příliš malé díly půdních bloků). S ohledem na výše uvedené a s přihlédnutím ke skutečnosti, že návrh ÚSES může zpracovávat pouze osoba s příslušnou autorizací, nelze tak návrh pisatele na úpravu biocentra uváděný v bodě 3. Námitky kladně vypořádat.

Návrh územního plánu nezakládá vlastníkům pozemků a staveb dotčené území aktivně měnit. Až na základě zpracování dokumentace projektu územního systému ekologické stability, kde objednatel nebude obec, nebo v rámci pozemkových úprav bude území řešeno podrobněji.

V současné době již konkrétně zpřesňovat dotčení jednotlivých pozemků, které vyplynou z podrobněji zpracované dokumentace s ohledem na výše uvedené, je předčasně kladený požadavek, protože územní plán řeší plochy a ne požadované max. dotčení jednotlivých pozemků. Do doby zpracování těchto dokumentací se nebudou řešit směny pozemků. Omezení vyplývající z územně plánovací dokumentace nevyžaduje souhlasu dotčeného vlastníka. Dohody např. řešení náhrady, směny atd. za dotčené pozemky nelze řešit v rámci procesu tvorby územního plánu, tento požadavek je uplatněn nad rámec pořizování územního plánu. Návrh vyhodnocení námitek byl vypořádán v souladu s § 4 odst. (1) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění, který výslovně uvádí, že ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ a jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Stavebním zákonem je stanoven proces pořizování územního plánu obcí. Vlastníci pozemků a staveb do tohoto procesu vstupují v zákonem stanovených lhůtách. Tito jsou seznámeni zveřejněním veřejné vyhlášky s lhůtami a možností uplatňovat připomínky a námítky. V rámci pořizování územního plánu a projektantem navrhovaného řešení se samostatně nejedná s jednotlivými vlastníky pozemků a staveb. V rámci veřejného projednání se koná řízení s veřejností, kde byl zajištěn odborný výklad k návrhu řešení a zde mohli vlastníci pozemků a staveb mimo jiné vznášet další dotazy k důvodům a způsobu navrhovaného řešení. Na základě uplatněné námítky bylo odůvodnění návrhu územního plánu Chocerady v kap. i.8.2. Územní systému ekologické stability doplněno.

Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava, Grafická 36, Praha 5, písemnost ze dne 30. 4. 2018, doručena na OÚ dne 2.5. 2018, č.j. 00584/18/OÚ

Citace: „Návrh územního plánu obce Chocerady – vyjádření správce povodí.

Datovou schránkou doručenu dne 23.3.2018, jsme obdrželi návrh Územního plánu obce Chocerady. “ Následuje popis navrhované koncepce řešení území.

Dále je uvedeno změní, citace: „Povodí Vltavy, státní podnik má ve správě významný vodní tok Sázava a bezejmenný vodní tok IDVT 10265136. Pro řeku Sázavu bylo vymezeno záplavové území Q5, Q20, Q100 a aktivní zóna záplavového území. Územní plán nebude navrhovat zastavitelné plochy v záplavovém území.“

Následuje popis navrhovaného řešení a dále znění: „Jako správce povodí, který vykovává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy, máme k návrhu zprávy územního plánu Tučapy následující připomínky:

1. Bude respektována nezastavitelnost manipulačního pruhu 6 m podél toků za účelem správy a údržby toku (§ 49 a 67 vodního zákona).

2. Zařazení vodního toku Sázava a Bělčický potok mezi kaprové vody dle Nařízení vlády č. 71/2003, Sb., bude uvedeno v textové části územního plánu.

3. Dle § 67 odst. 1 vodního zákona nebudou v aktivní zóně záplavového území umísťovány žádné stavby s výjimkou vodních děl a nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury. V aktivní zóně nebudou zřizovány oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky.

4. Srážkové vody budou likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona a § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb., (resp. 431/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních.

5. Napojení na vodovod, splaškovou kanalizaci a ČOV bude projednáno s jeho provozovatelem resp. vlastníkem.

6. Veškeré záměry týkající se vodních toků nám budou předloženy k vydání stanoviska.

Návrh rozhodnutí o námitce: *Námitce bylo částečně vyhověno.*

Bod 1. Požadavek je návrhem územního plánu akceptován.

Bod 2. Požadavek na zařazení toku Sázava a Bělčický mezi kaprové vody byl akceptován doplněním do odůvodnění.

Bod 3. Požadavek je akceptován a byl doplněn do odůvodnění.

Bod 4. Požadavek není akceptován, nelze jej do výroku zpracovat, tento bude konkrétně naplňován v rámci navazujících správních řízení.

Bod 5. Informace, s kým bude napojení na vodovod, splaškovou kanalizaci a ČOV projednána, vzata na vědomí. Požadavku na zapracování, jak má postupovat budoucí investor, se nevyhovuje.

Bod. 6. Informace vzata na vědomí.

Odůvodnění: Pořizovatel si prověřil, že písemnost byla uplatněna oprávněným investorem zaznamenaným v seznamu oprávněných investorů u místně příslušného KÚ ke dni 22.3.2018 a z tohoto důvodu bude s písemností nakládáno jako s námitkou.

V rámci odůvodnění námítky pořizovatel společně s určeným zastupitelem a projektantem uvádí následující. Uvedení obce „Tučapy“ bylo vyhodnoceno jako písemný překlep nemající další vliv na uplatněné požadavky.

K bodu 1. Územní plán nenavrhuje nové zastavitelné plochy v blízkosti vodních toků. V části e.5 výroku je uvedena odrážka:

- Podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 6 m (drobné vodní toky a meliorační zařízení) od břehové hrany.

K bodu 2. Jedná se o informaci, která byla zapracována do odůvodnění územního plánu, do kap. Vodní toky a plochy na konci posledního odstavce bylo vloženo znění:

Vodní tok Sázava a Bělčický jsou zařazeny mezi kaprové vody dle Nařízení vlády č. 71/2003, Sb.

K bodu 3. Územní plán nenavrhuje nové zastavitelné plochy v blízkosti vodních toků. Ve výrokové části d.3.4 Vodní toky a vodní plochy jsou uvedeny odrážky tohoto znění:

- 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.

Do odůvodnění bylo v kap. i.7.4 doplněno znění: Územní plán zajišťuje naplňování § 67 odst. 1 vodního zákona. Do aktivní zóny záplavového území nevymezuje žádné plochy, které by byly v rozporu s vodním zákonem. V tomto území nelze jakýmkoliv způsobem rovněž zhoršovat odtokové poměry např. oplocením, živými ploty a jinými podobnými překážkami.

K bodu 4. Požadavek bude naplňován v rámci navazujících správních řízení. Konkrétní možnosti budou posouzeny na základě vyhodnocení již konkrétního záměru v území.

V části i.7. 3 je uvedeno znění, které je v tomto stupni územně plánovací dokumentace dostatečné: Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravněovací tvárnice, příkopy, vsakovací jámy apod.) na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu. Pokud to místní podmínky dovolí, bude dešťová kanalizace budována jako oddílná pouze pro odvodnění veřejných komunikací. Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude prováděna na vlastním pozemku vsakem.

K bodu 5. Jedná se o informaci jak má postupovat budoucí investor v rámci navazujícího správního řízení. Informaci nelze do výroku zapracovat.

K bodu 6. Jedná se o informaci, kdo je oprávněn k vydání navazujících stanovisek, kterou nelze do výroku zapracovat. Výrok nebyl doplněn o sdělení, která organizace bude následně vydávat navazující stanoviska.

p. vyhodnocení připomínek

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Praha 5, písemnost ze dne 21.8.2017, doručena na obecní úřad dne 21.8.2017, č.j. 01094/17/0Ú

Věc: Návrh zadání ÚP Chocerady.

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje jako správce a zároveň zástupce Středočeského kraje jako vlastníka silnic č. II/109; II/113; III/113212 a III/11322 má k návrhu zadání územního plánu obce Chocerady tyto připomínky:

- 1) Počet připojení na komunikaci omezit na minimum (např. jednu obslužnou komunikaci);
- 2) Upozorňujeme, že u nové obytné zástavby navrhované v bezprostřední blízkosti silničního tělesa nebudou případná požadovaná opatření ke snížení negativních vlivů dopravy hrazena z prostředků správce silniční sítě;
- 3) Bližší podmínky pro nové inženýrské sítě, připojení MK atd. upřesníme po předložení projektové dokumentace.

Vyhodnocení: připomínku uvedenou v bodu 1 nelze v dokumentaci ÚP řešit, tj. stanovit počet konkrétního napojení na silniční síť pro území jednotlivých lokalit.

Připomínka uvedená v bodu 2 je vzata jako informativní sdělení a bude s předkladatelem připomínky řešena v rámci dalších navazujících správních řízení.

Připomínka uvedená v bodu 3 vzata na vědomí jako informativní sdělení.

Pořizovatel s určeným zastupitelem a projektantem prověřili uplatněné požadavky a došli k závěru, že v současné době není možné požadavkům vyhovět s ohledem na skutečnost, že se jedná o nekonkrétní požadavky, které nebyly uplatněny k jednotlivým plochám, nebo mají pouze informativní charakter, který nelze do výrokové části dokumentace zapracovat.

M.F., M.F., písemnost ze dne 28. 8. 2017, doručena na obecní úřad dne 28. 8. 2017, č.j. 01137/17/0Ú.

Námítka-písemné připomínky proti nezařazení pozemků do ÚP Chocerady.

Podáváme tímto podle § 50, odst. 3, zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (stavební zákon), námítku - písemné připomínky proti nezařazení našich pozemků do návrhu územního plánu Chocerady, který byl zveřejněn na základě „Veřejné vyhlášky - oznámení vystavení návrhu územního plánu Chocerady“ ze dne 14. 7. 2017 (Spis. ÚP/326.1/n/2017, čj. 00923/17/0Ú).

Dne 12. července 2013 jsme v souladu se závěry jednání zastupitelstva obce Chocerady ze dne 3. 6. 2013, bodu 6, schválení pořízení nového územního plánu obce, požádali o začlenění námi

vlastněného pozemku ve zjednodušené evidenci, p. č. 94, o výměře 9801 m² v katastrálním území Vestec u Chocerad, do nově zpracovávaného územního plánu obce Chocerady za účelem bydlení. Nemovitost je zapsána na listu vlastnictví číslo 3 pro katastrální území Vestec u Chocerad vedeného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.

25. února 2015 jsme znovu na základě výzvy k podání žádosti o změnu Územního plánu obce Chocerady v souladu s usnesením zastupitelstva obce č. 29/1/2015 ze dne 6. 2. 2015 požádali o začlenění našich pozemků do nově zpracovávaného územního plánu obce Chocerady za účelem bydlení. K tomuto datu byly již pozemky ve zjednodušené evidenci v rámci digitalizace území přečíslovány. Jedná se o níže uvedené pozemky.

katastrální území p. č. pozemku - výměra současné využití	návrh na změnu
Vestec u Chocerad 144/4 - 8379 m ² pastvina	bydlení, zahrada
Vestec u Chocerad 96/2 - 293 m ² ostatní plocha	bydlení, zahrada

Dopisem ze dne 17. 9. 2015, zn. 00246/15/OÚ, jsme k naší žádosti obdrželi informaci, že byl zahájen celý proces územního plánování k přípravě nového ÚP. Od této doby jsme neobdrželi žádnou oficiální informaci o tom, že námi požadované pozemky (vedeny pod čísly 27a a 27b) nebyly zařazeny do nového návrhu ÚP Chocerady, ani důvody, kvůli kterým nebyly naše pozemky do návrhu ÚP zařazeny. Tyto důvody nebyly uvedeny ani mezi oficiálně zveřejněnými dokumenty k návrhu zadání ÚP počátkem roku 2016 na oficiální webové stránce obce, na které nám byl zaslán odkaz při našem dotazu k postupu prací na novém ÚP, který jsme vznesli na počátku letošního roku poté, kdy jsme se seznámili se zápisem z jednání zastupitelstva obce Chocerady konaného dne 22. 8. 2016 (č. 5/2016), na kterém bylo schváleno Zadání územního plánu Chocerady.

Jsme přesvědčeni o tom, že zařazení našich výše uvedených pozemků do územního plánu Chocerady je v souladu se zásadami pro tvorbu územního plánu a vytvářením podmínek pro možný rozvoj obce a možnosti nabídky pozemků vhodných pro výstavbu rodinných domů. Uvedené pozemky jsou přístupné z obecní cesty a přilehlých obecních pozemků, které umožňují i případné rozšíření této cesty. Možnost rozšíření cesty při napojení na přístupovou komunikaci č. 113 byla předjednána s vlastníkem pozemku p. č. 107, jehož požadavek o zařazení pozemku do ÚP byl veden pod číslem 25. Do úpravy obecní cesty jsme již investovali v roce 2014, kdy jsme nechali na vlastní náklady zatrubnit a zpevnit úsek při vjezdu na naše pozemky v prostoru mezi obecními pozemky p. č. 108/4 a 144/12 a pozemky p. č. 96/2 a 102. Další nespornou výhodou je blízkost trafostanice, která stojí na pozemku p. č. 108/4 cca 15 od hranice našich pozemků. Další výhodou je i přítomnost podzemní vody na pozemku. Tuto skutečnost jsme nechali ověřit. Při tomto průzkumu byly zjištěny minimálně tři silnější prameny uprostřed a na západním okraji pozemku p. č. 144/4. Zařazením našich pozemků do návrhu ÚP bude současně odstraněn i nesoulad zařazení pozemků vedených v návrhu ÚP pod označením Z1Ve, Z2Ve a Z3Ve se zásadami tvorby územního plánu, neboť dojde k propojení severozápadního okraje obce s touto odloučenou výstavbou.

Na základě výše uvedených skutečností podáváme tuto námitku - písemné připomínky proti nezařazení našich výše uvedených pozemků do návrhu územního plánu a žádáme, aby byly do předloženého návrhu územního plánu Chocerady zařazeny.

Vyhodnocení: připomínce nazvané „Námitka- písemné připomínky proti nezařazení pozemků do ÚP Chocerady“ se nevyhovuje.

Pořizovatel s určeným zastupitelem a projektantem prověřili uplatněný požadavek na vymezení nových zastavitelných ploch v k.ú. Vestec u Chocerad par.č. 144/4 o rozloze 8379 m² a Vestec u Chocerad, par.č. 96/2 - 293 m² pro bydlení a došli k závěru, že územní plán obce navrhuje dostatečné množství ploch, které umožňují rozvoj obce. V rámci projednávání návrhu územního plánu dle ustanovení § 50 stavebního zákona navrhovatelé uplatňují připomínky, což bylo ve vyhlášce vydané ke společnému projednání zdůrazněno. Podporovat další rozvoj bydlení v této části obce nebyl orgánem obce akceptován již v rámci vyhodnocení uplatněného podnětu. Na obci jsou evidovány všechny obdržené žádosti (celkem 45), tyto byly vyhodnoceny a provedené závěry byly zapracovány do doplňujících rozborů a průzkumů do textové části „20.2. Podněty vznesené k novému územnímu plánu vlastníků pozemků, staveb a obcí Chocerady“. Jejich jednotlivé plošné vymezení bylo provedeno ve výkresu č. 8. V rámci pořizování zadání územního plánu se již ve výkresu č. 10 vymezily pouze plochy a záměry společně odsouhlasené k dalšímu prověřování návrhem územního plánu. Samotný návrh zadání územního plánu s plochami, které se již dále neměly prověřovat, nepracoval. Každý měl možnost podat k návrhu zadání připomínky, což navrhovatelé rovněž v zákonem stanoveném termínu učinili.

Zdůvodnění navrhovatelů opírající se o blízkost trafostanice, sdělení o vydatnosti podzemní vody nebo o informaci k možnosti napojení plochy na dopravní infrastrukturu pro návrh nové zastavitelné plochy v rozloze 8,672 m² není podstatné, protože v obci Chocerady je vymezeno dostatečné množství ploch určených k zástavbě. Rovněž se zdůvodněním vhodnosti opírajícím se o blízkost jejich pozemků ve vztahu k vymezeným plochám Z1Ve, Z2Ve a Z3Ve se nelze ztotožnit. Tyto plochy nelze s navrhovatelem navrhovaným novým zastavitelným územím porovnávat a posouzení vhodnosti o jejich vymezení opírat. Plochy Z1Ve, Z2Ve a Z3Ve jsou již součástí zastavitelného území v dosud platném územním plánu obce a byly zde již prokazatelně vynaloženy finanční prostředky pro jeho naplňování v souladu s platným územním plánem obce. Při tvorbě nového územního plánu se prověřovaly všechny dříve navržené plochy k zástavbě. Z důvodu, že v této ploše, nyní v plochách Z1Ve, Z2Ve a Z3Ve, došlo k dělení pozemků, v nově vymezených pozemcích ke změně vlastnických práv a vybudování technické infrastruktury sloužící prokazatelně k naplňování územního plánu obce včetně jednání s obcí o novém napojení na silniční síť, nelze přijmout názor navrhovatelů. Územní plán si nestanovil při tvorbě urbanistické koncepce vymezovat další plochy do volné krajiny s cílem umožnit stavební propojování jednotlivých sídel nebo osad.

Nové plochy nacházející se ve volné krajině vymezeny nebyly. Nové zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje sídla a míru využití zastavěného území v sídle Vestec, možnosti napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu a v případě výše uvedených ploch s ohledem na již vložené finanční prostředky. Prokázat veřejný zájem, který by opravňoval další vymezení zastavitelného území do volné krajiny, nelze.

M.K. a V.K., písemnost ze dne 28. 8. 2017, doručena na OÚ dne 28. 8. 2017, zapsaná pod č.j. 01138/17/OÚ.

Žádost.

Žádáme o změnu v Územním plánu, aby byl pozemek parc. č. 265 o výměře 2181 m² převeden do zastavitelného území jako plocha výroby a skladování.

Do budoucna plánujeme na pozemku sklad stavebního materiálu, oplocení, stavbu skladové haly a zázemí pro personál

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje.

Plocha k zástavbě není vhodná, nachází se ve volné krajině vklíněné mezi silnicí II. třídy a lesním pozemkem. Celá plocha leží v ochranném pásmu lesa. Plochou prochází nadregionální biokoridor vymezený v nadřazené dokumentaci NRBK 61 Štěchovice – Chraňbožský les. Územní plán musí respektovat nadřazenou dokumentaci, kde nová zástavba (např. požadavek na sklad stavebního materiálu, oplocení, stavbu skladové haly a zázemí pro personál) v nezastavěném území v plochách vymezených pro územní systém ekologické stability není přípustná.

J.S., písemnost ze dne 25. 8. 2017, doručena na OÚ dne 30. 8. 2017, zapsaná pod č.j. 01148/17/OÚ

Žádost o změnu návrhu územního plánu.

V souvislosti s aktuálně probíhajícím procesem změny územního plánu si Vás dovoluji požádat o zahrnutí mnou navrhované změny využití pozemků parc. 104, 102, 103/2, 107, 55, 56 vlastněných mou osobou a zapsaných na LV 134, obec Chocerady 529796, katastrální území Vestec u Chocerad na stavební parcely.

Výše uvedené pozemky buď přímo navazují na stávající zástavbu obce, popřípadě hraničí s hlavní komunikací II/113 probíhající obcí. Jsou tak tedy vhodné zejména pro stavební využití. Navíc díky své výměře nedovolují efektivní využití k zemědělské činnosti. Typově se jedná o podobné pozemky jako 116/8-116/12, se kterými nový návrh územního plánu jako se stavebními parcelami v rozvojovém území (Z2Ve) počítá a to i přestože tyto pozemky nemají přístup k žádné komunikaci a doposud o ní nebylo uvažováno ani v územním plánu (zařazena až nyní jako rozvojové území (Z3Ve). Jde zejména o pozemek č. 107, který se nachází v těsné blízkosti výše uvedených pozemků/rozvojových území a je svým charakterem naprosto totožný jako rozvojová území Z2Ve a Z3Ve.

Domnívám se, že navržená změna využití pozemků parc. 104, 102, 103/2, 107, 55, 56 je v souladu s ideou návrhu územního plánu pro rozšíření plochy bydlení v rodinných domech venkovských zejm. podél silnice II/113 při zachování a respektování prostupnosti zastavěného území

a volné krajiny, tak jak je přímo uvedeno v textové části nového návrhu územního plánu pro území Vestec.

Věřím, že výše uvedené argumenty budou brány v potaz při konečném schvalování nového návrhu územního plánu.

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje.

Pozemek par.č. 107 v kat. území Vestec u Chocerad byl vyhodnocen jako nevhodný k zástavbě. Je limitován ochranným pásmem silnice a korytem Vesteckého potoka, kolem kterého je vzrostlá zeleň. Po jejich zohlednění není možné ve zbytkové ploše umístit rodinný dům. Návrhem plochy by mohlo dojít k ovlivnění toku Vesteckého potoka, který je významným krajinným prvkem ze zákona, což lze hodnotit jako nežádoucí. Není pravdou, že plocha je totožná s plochou Z2Ve a Z3Ve. Toto rozvojové území je již součástí dosud platné dokumentace, plocha byla rozparcelována, má nové majitele, byly do ní vloženy i jiné finanční prostředky - zřízení technické vybavenosti. Přístup na pozemky je v současné době řešen v dohodě s orgánem obce. Při vyhodnocení připomínky se nelze opírat o shodnost s plochou Z2Ve a Z3Ve, protože tato s ohledem na výše uvedené není možná.

Pozemky par.č. 103/2 a 104 v kat. území Vestec u Chocerad byly vyhodnoceny jako nevhodné k zástavbě. Jsou limitovány ochranným pásmem silnice II. třídy. Dále korytem Vesteckého potoka a vodní plochou, tyto jsou významnými krajinnými prvky ze zákona. Plocha má nevhodný tvar a polohu s ohledem na limity kterými je zatížena. Na části pozemku se nachází vodní plocha která není evidována v katastru nemovitostí, ale s ohledem na konfiguraci terénu je její umístění zde vhodné. Po zohlednění limitů není možné ve zbytkové ploše umístit rodinný dům. Návrhem plochy by došlo k dalšímu roztažení stávající zástavby podél silnice II. třídy a dále k ovlivnění toku Vesteckého potoka což lze hodnotit jako nežádoucí.

Pozemek par.č. 55 v kat. území Vestec u Chocerad není vhodný k zástavbě. Jedná se o rozšíření zastavitelného území na území, kde nová zástavba již není s ohledem na navazující území vhodná. V těsné blízkosti pozemku je vybudováno občanské vybavení obce sloužící rovněž jako sportovní plocha. V sídle Vestec je vymezeno dostatečné množství ploch, které akceptují možný potenciál rozvoje území. Zástavba navíc může být realizována i v některých plochách a to na stávajících zahradách. Tyto zahrady umožňují další stavební rozvoj území právě s ohledem na jejich dostatečné prostorové parametry.

Pozemek par.č.102 v kat. území Vestec u Chocerad je zcela nevhodný k zástavbě. Nachází se ve volné krajině, má výměru 162 m².

JUDr. Tomáš Opletal, Zlatnická 10, 110 00 Praha, **advokát zastupující Š.K. a A.K.**, písemnost ze dne 5. 9. 2017, doručena na úřad datovou schránkou dne 6.9. 2017, zapsaná pod č.j. 01198/17/OU dne 7. 9. 2017.

Připomínky k „Návrhu územního plánu Chocerady“

Jménem svých klientů, kterými jsou pan Š.K. a paní A.K., činím následující připomínky k Návrhu územního plánu obce Chocerady.

Moji klienti jsou v rámci svého společného jmění manželů vlastníky následujících pozemků v obci Chocerady:

- | | | |
|---------------------------------------|------------------|-----------------------|
| • č. parc. st. 328, jehož součástí je | stavba, o výměře | 34 m ² |
| • č. parc. st. 331, jehož součástí je | stavba, o výměře | 30 m ² |
| • č. parc. st. 332, jehož součástí je | stavba, o výměře | 35 m ² |
| • č. parc. st. 335, jehož součástí je | stavba, o výměře | 469 m ² |
| • č. parc. 586, | o výměře | 11.340 m ² |

vše nacházející se v Katastrálním území Chocerady, zapsáno na listu vlastnictví č. 1452 pro uvedené katastrální území u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Benešov.

Vyhodnocení: jedná se o informaci o vlastnických právech k výše uvedeným pozemkům.

Dle stávajícího územního plánu jsou uvedené pozemky vedeny jako pozemky pro bydlení a umožňují tedy výstavbu rezidenčního bydlení. Za účelem výstavby rezidenčního bydlení rovněž moji klienti v rozhodné době pozemky do svého vlastnictví zakoupili, přičemž je jejich záměrem uvedený účel naplnit a výstavbu na pozemcích realizovat. Za tímto krokem již podnikli celou řadu kroků a již i vydali značné náklady.

Vyhodnocení: V územním plánu obce Chocerady byly výše uvedené pozemky zařazeny jako návrh ploch venkovského bydlení. Územní plán obce Chocerady s pojmem „rezidenční bydlení“ nepracuje. Návrh územního plánu Chocerady předkládal v rámci společného projednání funkce Plochy bydlení v bytových domech, Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Plochy smíšené obytné venkovské.

Výpisem z katastru nemovitostí je doložitelné, že Š.K. a A.K. nabyli pozemky v roce 2011. Tvrzení, že vlastníci pozemků „již podnikly celou řadu kroků a již i vydali značné náklady“, není ničím doloženo, mimo koupi pozemku, což je na obci známo. Uvedené tvrzení bylo vyhodnoceno jako účelové, bez doložení jakéhokoliv důkazu ve svém důsledku již směřujícím k naplňování územního plánu obce.

A. V úvodu má naše strana k věci následující formální připomínky:

Dne 17. 7. 2017 byl na úřední desce obce Chocerady zveřejněn dokument označený jako „VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA - OZNÁMENÍ VYSTAVENÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOCERADY“. V poučení k uvedenému dokumentu se uvádí „V souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona může každý do 6. září 2017 (včetně) uplatnit v zákonném stanoveném termínu, tj. ode dne vystavení a doručení této veřejné vyhlášky u pořizovatele své výhradně písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží! Písemnosti zasílejte na adresu obecního úřadu uvedenou v záhlaví této veřejné vyhlášky (Dále jen „oznámení“).

Uvedené poučení je ale nesprávné a celý dokument je tak zmatečný.

§ 50 odst. 3 stavebního zákona, tedy zák. č. 183/2006 Sb., totiž uvádí, že „Pořizovatel doručí návrh územního plánu a vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, veřejnou vyhláškou. Do 30 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.“

Z oznámení ale není zřejmé, kdy došlo k jeho doručení. Pokud se tak stalo až ke dni 6. 9. 2017, pak musí 30 denní lhůta začít běžet právě ode dne doručení tedy ode dne 6. 9. 2017 a skončí tedy dne 6. 10. 2017. Pokud mělo být doručení považováno za učiněné dříve, mělo to být v textu vyhlášky uvedeno, což není. V uvedené souvislosti je pak text nacházející se v oznámení, „...může každý do 6. září 2017 (včetně) uplatnit v zákonném stanoveném termínu, tj. ode dne vystavení a doručení této veřejné vyhlášky u pořizovatele své výhradně písemné připomínky....“ zcela zavádějící, neboť z ní vyplývá, že by dnem doručení měl být den vystavení (zřejmě je myšleno vyvěšení), tedy den 17. 7. 2017. To je ale v rozporu se zákonem. § 25 odst. 2 zák. č. 500/2002 Sb., správního řádu v platném znění, totiž stanoví, že „Doručení veřejnou vyhláškou se provede tak, že se písemnost, popřípadě oznámení o možnosti převzít písemnost, vyvěsí na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje; na písemnosti se vyznačí den vyvěšení. Písemnost nebo oznámení se zveřejní též způsobem umožňujícím dálkový přístup. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenu, byla-li v této lhůtě splněna i povinnost podle věty druhé.“

Kromě toho není zřejmé, proč byla v oznámení zcela ignorována možnost doručení připomínek prostřednictvím datové schránky obce Chocerady, přestože povinnost obcí mít zřízenou datovou schránku vyplývá ze zákona. Nadto platí, že v souladu s principy uvedenými ve správním řádu a v zákoně 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a konverzi dokumentů, v platném znění, je doručování prostřednictvím datové schránky preferovanou variantou komunikace se státními a obecními úřady. Z oznámení by bylo možno dovodit, že připomínky zaslané prostřednictvím datové schránky nejsou přijímány a naopak jsou přijímány pouze připomínky zaslány na adresu úřadu běžnou poštou. Takový postup je ale v rozporu se zákonem, neboť upírá možnost oprávněným osobám vznést své připomínky zákonem stanoveným způsobem, tedy prostřednictvím datové schránky.

Poučení uvedené v oznámení o možnosti uplatnění připomínek je tedy vadné a vyhláška jako celek zmatečná a je třeba ji uveřejnit opětovně, jinak existuje nezanedbatelné riziko zneplatnění celého procesu přijímání územního plánu obce Chocerady, kterého se může dovolávat jakákoli osoba územním plánem dotčená.

Vyhodnocení: Názor, že Veřejná vyhláška - oznámení vystavení návrhu územního plánu Chocerady je vadná, nelze přijmout. Tato obsahuje všechny potřebné náležitosti. Údaje čeho se týká, kdo může uplatnit připomínky včetně jednoznačně stanovený termín k jejich uplatnění. V záhlaví veřejné vyhlášky je uvedena adresa, kde se mají písemné připomínky uplatňovat a zde je rovněž uvedena datová schránka obce. Zveřejnění a vystavení návrhu územního plánu bylo zajištěno zpřístupněním dokumentace v tištěné i v elektronické podobě v termínu od 17.7.2017 do 6.9.2017 (včetně), což naplňuje zákonem stanovený požadavek. Konečný termín pro možnost uplatnění

připomínek byl rovněž stanoven jednoznačně ve vyhlášce do 6. září 2017(včetně) v souladu se stavebním zákonem. Je zcela prokazatelné, že nikdo nebyl na svých právech krácen. Není důvod včleňovat do vyhlášky možnosti způsobu doručení písemností. Samotný zástupce navrhovatele podal své připomínky písemně v pořizovatelem stanovené lhůtě. Písemnost datovaná JUDr. Tomášem Opletalem dnem 5.9.2017 byla na úřad doručena datovou schránkou ve večerních hodinách dne 6.9. 2017. Je proto zcela prokazatelné, že i samotný předkladatel připomínky si byl plně vědom důsledků nenaplnění stanovené lhůty.

Nezákonost procesního postupu byla výše provedeným vyhodnocením vyvrácena. Nebyl shledán žádný relevantní důvod pro vyvolání nového společného projednání návrhu ÚP.

B. Z hlediska faktického má naše strana k návrhu územního plánu následující připomínky.:

V rámci navrhovaného územního plánu dochází k degradaci pozemků ve vlastnictví mých klientů z pozemků určených pro bydlení na pozemky určené pro rekreaci, z čehož důsledku dochází k značnému zásahu do práv mých klientů a ke vzniku škody na jejich straně. Moji klienti tedy navrhuji, aby funkční zařazení pozemků v novém územním plánu bylo ponecháno dle stávající územního plánu, tedy, jako pozemků určených pro bydlení.

Vyhodnocení: Požadavku na vymezení plochy pro bydlení se nevyhovuje.

Není pravdou, že územním plánem dochází k degradaci pozemků.

Jedná se o zastavěné území, kde na základě uplatněné připomínky se znovu prověřovaly všechny souvislosti a vztahy v území a došlo k přehodnocení plochy a po celkovém vyhodnocení došlo k úpravě dokumentace provedené ve smyslu ustanovení § 52 odst. 1 stavebního zákona. Předkládaná dokumentace k veřejnému projednání ponechala již způsob využití odpovídající výpisu z katastru nemovitostí. Dle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o pozemky, kde stojí stavby o rozloze 34 m², 30 m², 35 m² a 469 m² a dále o pozemek o rozloze 11 340 m², který je veden jako sportoviště a rekreační plocha. Dle poskytnutých dokladů uložených u obce a u stavebního úřadu byly všechny stavby povoleny tak, aby sloužily a byly využívány pro hromadnou rekreaci. Územní plán obce schválený v roce 2006 dával možnost změny využití plochy, čehož vlastníci pozemků a staveb od roku 2006 a ani následně po změně vlastnických práv od roku 2011 nevyužili a nezačali platný ÚPO naplňovat. V současné době se pořizuje nový územní plán, v rámci něhož došlo k novému vyhodnocení všech ploch, které zahrnuje i prověření vhodnosti funkčního využití ploch v zastavěném území.

S ohledem na vyslovený nesouhlas a značně kladený odpor s plochou přestavby, která by umožnila v dotčeném území realizovat zástavbu typu individuální rekreace, došlo ke změně funkce z plochy přestavby na plochu, která plně akceptuje stávající využití území tj. pro hromadnou rekreaci, stávající rekreační areál je pod společným oplocením.

Je plně v kompetenci osob podílejících se na procesu pořizování územního plánu komplexně vyhodnotit celé správní území obce a zohledňovat změny v území. V této části obce k naplňování územního plánu obce nedošlo. S ohledem na nový stavební zákon a prováděcí předpisy byla plocha vyhodnocena jako nevhodná k přestavbě na plochy pro bydlení, protože leží v odtržené poloze. Jedná se o část obce, kde není odpovídajícím způsobem zajištěno dopravní napojení plochy a technická infrastruktura. Plocha je ovlivněna venkovním elektrickým vedením a jeho ochranným pásmem a pásmem 50 m od hranice lesních pozemků, které rovněž výrazně limituje využití plochy. V přímé návaznosti na plochu je stabilizovaná plocha pro individuální rekreaci a proto původní návrh ÚP směřoval právě k tomuto využití.

Na základě uplatněné připomínky dochází ke shodě využití plochy s výpisem z katastru nemovitostí. Plocha pro navrhovaný účel dle schváleného ÚPO nebyla využita k nově stanovené funkci od roku 2006. Manželé Kučinkovi nabyli pozemky v roce 2011. Následně ani tito neučinili jakékoliv úkony směřující k naplňování územního plánu obce Chocerady. Rovněž nepředložili a nejsou známé a doložitelné, a to k termínu vyhodnocení připomínky, jak Obci Chocerady tak ani stavebnímu úřadu žádné, relevantní podklady, které by dokládali jakoukoliv aktivitu vlastníka území využít dle ÚPO.

K věci uvádíme následující:

Ochrana vlastnického práva je základním pilířem právního státu. Výrazem tohoto principu je i skutečnost, že zásahy orgánů veřejné moci do vlastnictví mají a musejí být omezeny na nejnižší možnou míru. Návrhem učiněným v oznámení je s ohledem na pozemky a vlastnické právo mých

klientů k nim tato míra nade vši pochybnosti překročena, aniž by k tomu byl jakýkoli právně nebo fakticky relevantní důvod.

Vyhodnocení: Vlastnické právo není ničím dotčeno.

Územní plán ponechává využití plochy dle výpisu z katastru nemovitostí. Od roku 2006 do dnešní doby vlastníci neučinili žádný krok směřující k naplňování ÚPO.

Důvodem nezařazení plochy pro venkovské bydlení je skutečnost, že právě od roku 2006 se v území nezměnily podmínky, do území nebylo investováno, nelze jej odpovídajícím způsobem dopravně napojit, není zajištěna technická infrastruktura, která je v této části obce zcela nedostatečná a nezbytná. Již od roku 2006 bylo zcela zřejmé, že si toto území vyžádá další značné finanční prostředky, které však nebudou hrazeny z obecního rozpočtu. Toto si původní vlastníci ověřili na obci i u stavebního úřadu a tuto skutečnost si mohli ověřit před koupí pozemků i současní vlastníci pozemků a staveb.

Obec má zákonné zmocnění si stanovit a rovněž i měnit základní urbanistickou koncepci rozvoje území. Protože územní plán není dokumentem neměnným, nový územní plán v této části obce se i s ohledem na nové právní předpisy neztotožnil s návrhem, který byl učiněn v roce 2006 a navrhuje řešení, které vhodněji zapadá do celkové koncepce rozvoje zástavby v této části sídla. Nové plochy pro bydlení v této části obce nejsou navrženy. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistil upravení návrhu před veřejným projednáním.

Územní plánování musí vždy vycházet z principu spravedlnosti, přiměřenosti a odůvodnitelnosti. V právním státě není možno, aby o jednotlivcích a jejich osudech (které jsou s existencí majetku jasně svázány) bylo rozhodováno na základě libovůle a bez jakékoli odpovědnosti, přičemž právě k uvedenému stavu by schválením návrhu územního plánu s ohledem na mé klienty nutně došlo.

Vyhodnocení: Není možné přijmout názor předkladatele připomínky a jeho napadání, že v případě navrhovaného řešení dochází k porušení principu spravedlnosti, přiměřenosti, nebo že se jedná dokonce o libovůli. Není pravdou, že při tvorbě územního plánu není zohledněna odpovědnost za návrh řešení. Za správnost, úplnost s celistvost dokumentace odpovídá projektant. Návrh řešení byl tvořen ve spolupráci s pořizovatelem a určeným zastupitelem a tento zohledňuje požadavky vyplývající ze stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Navržená koncepce rozvoje území musí být dohodnuta s dotčenými orgány a musí s ní vyslovit souhlas zastupitelstvo obce, které schvaluje územní plán. Nejedná se tedy o „libovůli“, ale o odpovědné a dohodnuté řešení, kde vlastníci pozemků a staveb mohou do tohoto procesu pořizování územního plánu rovněž aktivně vstupovat. Mohou uplatňovat připomínky a v rámci procesu pořizování ve smyslu ustanovení § 52 připomínky a námítky.

Územní plánování je proces, který musí mimo jiné zohledňovat nové právní předpisy, vztahy v území, okolní zástavbu, kapacitu a stav technické a dopravní infrastruktury a rovněž dopady nové zástavby na širší vztahy v území. Na základě tohoto komplexního posouzení po uplatnění připomínky bylo provedeno vyhodnocení se závěrem, že v upraveném návrhu územního plánu předkládaném pro veřejné projednání bude již akceptován současný stav v území opírající se o katastr nemovitostí.

Není pravdou, že obec nenese za koncepci svého rozvoje a navrhovaného řešení odpovědnost. V rámci pořizování územního plánu se komplexně posuzuje vhodnost návrhu jednotlivých ploch. Právě s ohledem na širší územní vazby, dopravní napojení (její kapacitu a kvalitu), absenci kanalizace a možnost napojení na obecní vodovod a další limity v území byla provedena změna funkce proti původnímu územnímu plánu obce. Dle současných právních předpisů se vyhodnocuje naplňování územního plánu minimálně jednou za čtyři roky. K naplňování navrhovaného účelu v této ploše nedošlo po dobu 12 let. I noví vlastníci pozemků a staveb měli rovněž dostatek časového prostoru k naplňování dosud platného územního plánu.

Má-li dojít k tak zásadnímu zásahu do něčích práv, jako by se tomu v případě přijetí návrhu územního plánu stalo ve vztahu k mým klientům, měl by pro to existovat jasný a zcela průkazný důvod. Žádný takový důvod ale v územním plánu uvedený není. Jediným náznakem odůvodnění zamýšlené degradace pozemků ve vlastnictví mých klientů je pouze jedna věta nacházející se na straně 74 textové části návrhu, kde je uvedeno, že „další rozšiřování ploch bydlení nad rámec zastavěného území v této části sídla je nevhodné s ohledem na nekapacitní dopravní infrastrukturu“, aniž by byla uvedena skutečnost jakkoli blíže specifikována.

Vyhodnocení: Důvod pro neakceptování funkčního využití plochy dle dokumentace schválené v roce 2006 je sice řečen velmi jednoduše, ale zcela jasně. Přesto doplňujeme. Plochy venkovského

bydlení jsou v této části obce nevhodné z důvodu kapacitně nevyhovující dopravní infrastruktury. Je potřebné zdůraznit, že původní územní plán obce byl zpracován v souladu jiným právním předpisem.

V současné době ve vztahu na výrazné zvýšení dopravní zátěže na komunikacích včetně absence prostoru pro pěší a dále na zvýšené nároky na kvalitu, kapacitu a údržbu dopravních cest navýšení dopravní zátěže v těsné blízkosti školského zařízení a dále absenci technického vybavení (kanalizace, vodovodu) je napadená plocha nevhodná pro navržené rozvoje bydlení v této odtržené poloze. Dále je potřebné zdůraznit, že v jakémkoliv ročním období je třeba zajistit odpovídající zpřístupnění plochy nejen vlastníkovu nemovitosti, ale rovněž integrovanému záchrannému systému, zejména hasičskému záchrannému sboru a vozidlům záchranky.

K uvedenému je třeba uvést následující:

- 1 ponecháním původního zařazení pozemků ve vlastnictví mého klienta k žádnému „rozšiřování ploch bydlení“ nedochází, neboť ty už jako plochy určené k bydlení vedeny byly;

Vyhodnocení: Jedná se o konstatování zařazení plochy dle ÚPO.

Jedná o zastavěné území, dle současných právních předpisů však nevhodné k začlenění pro funkci umožňující bydlení. V rámci vyhodnocení uplatněné připomínky bylo provedeno opětovně šetření na místě samém a po komplexním posouzení pořizovatelem ve spolupráci s projektantem a stavebním úřadem se potvrdil závěr, že plocha není vhodná pro funkci bydlení.

- 2 V rámci návrhu dochází vedle degradace pozemků ve vlastnictví mých klientů ke změně určení řady jiných pozemků tak, že nově budou moci sloužit k bydlení. Neexistuje vůbec žádný důvod k odebrání uvedeného statusu pozemků mého klienta, na straně jedné, a k jeho udělení jiným pozemkům v obci, na straně druhé, obzvláště v situaci, kdy tyto jiné pozemky jsou z hlediska typového umístění a mnohdy i rozlohy a zastavitelnosti s pozemky ve vlastnictví mého klienta zcela srovnatelné (např. Z2Ch až Z7Ch a dále Z9Ch, Z11Ch, Z13Ch, Z14Ch, Z16Ch); pro takový postup neexistuje žádný důvod a žádný důvod také není v územním plánu uveden;

Vyhodnocení: Nemá pravdu, že neexistuje žádný důvod ke změně proti dosud platnému návrhu využití plochy. Tento je popsán již výše, odtržená poloha plochy od zástavby rodinného bydlení, poloha plochy ležící v návaznosti na lesní pozemky, nevhodné napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. V odůvodnění územního plánu jsou uvedeny důvody vhodnosti vymezení jednotlivých výše uvedených ploch. Vymezení těchto nových zastavitelných ploch se odvíjelo hlavně od možnosti využití proluk v zástavbě, vhodnosti drobného rozšíření zástavby s ohledem na navazující zástavbu, napojení ploch na odpovídající veřejnou dopravní infrastrukturu a technickou infrastrukturu. Rozšíření zástavby vycházelo z dohodnutých potřeb obce a akceptovalo dlouhodobý pohled na rozvoj urbanizovaného území.

V odůvodnění územního plánu v kap. i.3 Zdůvodnění návrhu urbanistické koncepce byla každá zastavitelná plocha dostatečně odůvodněna.

Jednotlivé plochy podrobněji porovnávat mezi sebou však s ohledem na jejich zcela rozdílnou polohu v sídelní struktuře nelze. Každá plocha je něčím specifická. Na základě vyhodnocení připomínky došlo ještě před veřejným projednáním k doplnění vhodnosti vymezení jednotlivých zastavitelných ploch, aby se vyloučily pochybnosti o správnosti řešení.

- 3 Nemá zřejmé k jaké, pokud vůbec nějaké, došlo změně dopravních poměrů v místě oproti stavu podle stávajícího územního plánu, aby tato změna ospravedlňovala tak významný zásah do práv mého klienta. V návrhu není uvedeno nic, z čeho by bylo možno uvedenou informaci zjistit. K věci pouze uvádím, že pokud by ke změně poměrů došlo v důsledku konání nebo opomenutí obce, nebo z důvodu, že jiné osoby využily možnosti své dosud nevyužité pozemky zastavět, nemělo by to na pozici klienta a jeho nárok na ponechání stávajícího vymezení pozemků žádný vliv.

Vyhodnocení: V rámci průzkumu a rozboru provedeného v rámci přípravy dokumentace došlo k vyhodnocení sledovaných jevů a poměrů v jednotlivých částech obce. V této části obce nedošlo od roku 2006 ke změnám dopravních poměrů, ke zlepšení dopravní sítě. Tato svou kvalitou a kapacitou zůstala beze změn. Změnily se však právní předpisy, které musí být při tvorbě územního plánu naplňovány a nároky na dopravní obslužnost ploch. V rámci tvorby nového územního plánu bylo posouzeno, že na kapacitně nevyhovující komunikace nelze napojit plochu, která by výměrou umožnila výstavbu cca 10 nových rodinných domů, bez možnosti napojení na další technickou vybavenost (kanalizaci, vodovod), v odtržené poloze od soustředěné bytové zástavby ležící naopak v přímé návaznosti s lesní plochou a s plochou individuální rekreace.

Moji klienti jsou zcela přesvědčeni o oprávněnosti svého nároku, aby ke změně určení pozemků v jejich vlastnictví nedošlo a jsou zcela připraveni použít k obraně svých zájmů, jakoukoli obranu, kterou jim právní řád poskytuje.

Považujeme za důležité v této souvislosti informovat, že schválením navrženého územního plánu by mému klientovi vznikla škoda, k jejíž náhradě by byla odpovědná obec Chocerady.

Vyhodnocení: *Jedná se o sdělení, se kterým nemůžeme souhlasit a které nemá žádný vliv na výsledný návrh územního plánu.*

Právní řád přiznává možnost, aby se v podobné situaci moji klienti domáhali náhrady škody podle § 102 stavebního zákona, který přiznává mým klientům nárok na náhradu, pokud jsou splněny tam stanovené podmínky. Můj klient má za to, že na jeho případ uvedené ustanovení dopadá, neboť provedl řadu úkonů a stavebních úprav (na základě příslušných povolení), která splňují v zákoně uvedené parametry.

Vyhodnocení: *Tvrzení, že navrhovateli vzniká nárok podle § 102 stavebního zákona, není ničím podloženo. V rámci pořizování územního plánu nebyly předloženy žádné důkazy, které by potvrdily výše uvedené tvrzení. Rovněž obci ani stavebnímu úřadu nejsou známy žádné „provedení řady úkonů a stavebních úprav (na základě příslušných povolení)“, které by mohly podpořit výše uvedené tvrzení a nasvědčovaly tomu, že vlastník pozemků a staveb v minulosti činil a i současné době činí kroky vedoucí k naplňování územního plánu obce. Poslední sdělení a souhlas v napadené ploše vydal stavební úřad dne 19.5.2011 a to ještě původnímu vlastníku pozemků a staveb „Jakobe a.s.“, IČ 26185733, kde pouze konstatuje, že některé stavby byly odstraněny.*

Nárok mého klienta pak vyplývá i ze zákona 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, v platném znění, jak to vyplývá např. judikátu Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 25 Cdo 3444/2013.

Vyhodnocení: *Upozornění na judikaturu z roku 2013 se netýká věcného řešení územního plánu. Informace nemá vliv na konečném posouzení vhodnosti návrhu. Pořizování územního plánu Chocerady je prováděno v souladu s právními předpisy.*

Konečně nárok lze dovodit i čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. O tom, že případné přímé užití uvedeného ustanovení listiny připadá jasně v úvahu svědčí i rozsáhlá judikatura Nejvyššího správního soudu, kdy ten judikuje, že „Pokud tedy zákonodárce výslovně upravuje náhrady jen pro některé myslitelné případy; zatímco o jiných mlčí, nelze než - má-li být naplněn požadavek ústavně konformního výkladu „jednoduchého“ práva - dospět k závěru, že uvedenou náhradu by bylo možno přiznat na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 LZPS za přiměřeného užití ustanovení § 102 stavebního zákona, čítaje v to i ustanovení o subjektech povinných k výplatě náhrad, o lhůtách a procedurách k jejich poskytnutí a soudní ochraně“ (viz rozhodnutí NSS 1 Ao 1/2009).

Naše strana je zcela připravena využít výše uvedených prostředků k tomu, aby ochránila svá práva. Pokud to bude nutné, rovněž podnikne kroky směřující ke zrušení případně přijatého návrhu územního plánu.

Vyhodnocení: *Vzato na vědomí. V rámci pořizování územního plánu nedošlo k pochybení, úkony byly provedeny v souladu se stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami. Návrhem územního plánu se neomezuje vlastnické právo k pozemkům vlastníka pozemků a staveb, své pozemky mohou i nadále využívat dle výpisu z katastru nemovitostí tj. jako plochu pro hromadnou rekreaci. Od doby vydání výše uvedeného rozsudku došlo ke změně právního předpisu novelou stavebního zákona č. 350/2012. Tato mimo jiné zapracovala i opatření proti spekulacím s pozemky, blokování využití území a čekání na náhrady za změny v území.*

Ve výše uvedené souvislosti Vás informuji, že podle stávajícího avšak relevantního odhadu, dosahuje výše škody, kterou by moji klienti utrpěli nebo mohli utrpět přijetím územního plánu ve stávající podobě částky cca. 18,9 mil Kč, neboť by v důsledku přijetí územního plánu došlo ke zmaření transakce týkající se dalšího využití pozemků. Kromě toho je možno vyčíslit i škodu obecnou spočívající ve snížení hodnoty pozemků, ve zmaření již provedených investic do pozemků, přípravné a projekční práce, apod. Uvedenou informaci poskytujeme, přestože se samotné problematiky přijetí územního plánu netýká, a to z důvodů opatrnosti. Chceme tím vyloučit možnost, aby se obec Chocerady v případě, že by došlo k soudnímu sporu mezi ní a mými klienty, mohla oprávněným nárokům mého klienta bránit tvrzením, že neměla představu o výši případně způsobené škody. Tímto informaci o výši možné škody moji klient poskytnu.

Vyhodnocení: *Uvedenou informaci bereme jako kladený nátlak na obec, který má vést ke změně názoru na nově sledovaný územní rozvoj. Poskytnutá informace však nemá vliv na funkční vymezení plochy. Úpravou dokumentace před veřejným projednáním došlo k tomu, že vlastník pozemků a staveb může své pozemky využívat v souladu s výpisem z katastru nemovitostí. K této provedené změně projednávání v rámci veřejného projednání nebyly již se strany navrhovatele*

uplatněny námitky. Jak je i výše uvedeno, není úkolem územního plánování řešit náhrady za škody v území. Pouze k tomu sdělujeme, že pozemek nebyl k danému účelu využit déle než 12 let, novým vlastníkem déle než 6 let. Nebyl rovněž naplněn § 102 odst. 3 stavebního zákona. Dále uvádíme, že výši náhrady neurčuje vlastník pozemků a staveb. Rovněž ničím nebylo doloženo, na základě jakých podkladů došel navrhovatel k uváděné částce. Jsme přesvědčeni, že územní plán není neměnný dokument, který po svém schválení (vydání) se nemůže na základě nově sledované koncepce rozvoje území měnit. Naopak nový návrh územního plánu zodpovědně zohledňuje nové právní předpisy, řešení vzájemných vztahů funkčního vymezení ploch v území, posuzuje problémy ve vztahu k intenzitě dopravy a to nejen na okolí vlastního pozemku, ale i na okolí přístupových dopravních cest k němu. Posuzoval vhodnost umístění nové zástavby pro bydlení do odtržených a jinak limitovaných částí obce, do míst kde navazující plochy slouží pro individuální rekreaci nebo pro hromadnou rekreaci. Posuzoval možnost napojení ploch na technickou infrastrukturu a případně další střety mezi jednotlivými funkčními plochami.

Nelze přistoupit na to, aby prokazatelná nečinnost ze strany navrhovatelů (více jak 6 let) a pouze uplatněné připomínky dle ustanovení § 50 stavebního zákona mohly způsobit zrušení a následné vymáhání náhrad za způsobené škody.

S ohledem na vše výše uvedené navrhuje naše strana, aby byl návrh územního plánu obce Chocerady změněn tak, že pozemky v jejich vlastnictví budou i nadále určeny k využití jako plochy bydlení.

Vyhodnocení: Požadavku na změnu využití pozemků jako plochy pro bydlení se nevyhovuje.

q. Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 87 listů. Grafická část územního plánu obsahuje následující 3 výkresy:

4.	Koordinační výkres	1 : 5 000
5.	Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 5 000
6.	Širší vztahy	1 : 50 000

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.

Eva Bubnová, v.r.
starostka obce

Mgr. Martin Smetana, v.r.
místostarosta obce

otisk úředního razítka