Územní plán SOBĚHRDY

Odpovědný projektant:

Ing.arch. Ivana Tichá
Sokolská 66
273 64 Doksy
mail iti@volny.cz
tel. 605 419 899

Hlavní projektant:

Ing.arch. Jan Uchytil
Heřmanova 37
170 00 Praha 7
mail jan@uchytil.info
tel. 602 392 579

Datum: červen 2017

Návrh územního plánu - obsah

- **textová část**
- **grafická část**
  - *I.1a Výkres základního členění území - sídlo Soběhrdy – m 1:2 880*
  - *I.1b Výkres základního členění území - sídla Mezihoří a Phov – m 1:2 880*
  - *I.1c Výkres základního členění území – sídla Žíňany a Žíňánky – m 1:2 880*
  - *I.2a Hlavní výkres – správní území – m 1:5 000*
  - *I.2b Hlavní výkres – sídlo Soběhrdy – m 1:2 880*
  - *I.2c Hlavní výkres – ostatní sídla – m 1:2 880*
  - *I.3a Výkres veřejné infrastruktury– sídlo Soběhrdy - m 1:2 880*
  - *I.3b Výkres veřejné infrastruktury– ostatní sídla - m 1:2 880*
  - *I.4a Výkres veřejně prospěšných staveb - sídlo Soběhrdy - m 1:2 880*
  - *I.4b Výkres veřejně prospěšných staveb - sídla Mezihoří a Phov - m 1:2 880*
  - *I.4c Výkres veřejně prospěšných staveb – sídla Žíňany a Žíňánky - m 1:2 880*

Odůvodnění územního plánu – obsah

- **textová část**
- **grafická část**
  - *II.1a Koordinační výkres - správní území – m 1:5 000*
  - *II.1b Koordinační výkres – sídlo Soběhrdy – m 1:2 880*
  - *II.1c Koordinační výkres – ostatní sídla – m 1:2 880*
  - *II.2 Výkres širších vztahů – m 1:50 000*
  - *II.3a Výkres záborů ZPF a PUPFL - sídlo Soběhrdy – m 1:2 880*
  - *II.3b Výkres záborů ZPF - sídla Mezihoří a Phov – m 1:2 880*
  - *II.3c Výkres záborů ZPF – sídla Žíňany a Žíňánky – m 1:2 880*

I. Návrh územního plánu - obsah

A) Textová část 1

a) vymezení zastavěného území
b) základnín koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
c) urbanistická koncepce, vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
d) koncepce veř. infrastruktury, vč. podmínek pro její umisťování
e) koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.
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 (vč. stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování staveb. poz. a intenzity jejich využití)
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, vč. 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
h) vymezení veřejmě prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků , názvu kat. území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona
i) stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 SZ
j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

B) Textová část 2

a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití , vč. podmínek pro jeho prověření
b) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
c) 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 vložení dat o této studii do evidence úz. plánovací činnosti
d) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle příl. č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání
e) stanovení pořadí změn v území
f) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

C) Grafická část

I.1 a,b,c Výkres základního členění území – m 1:2 880
I.2 a,b,c Hlavní výkres – správní území, sídla – m 1:5 000 , 1:2 880
I.3 a,b Výkres veřejné infrastruktury – m 1:2 880
I.4 a,b,c Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření - m 1:2 800

II. Odůvodnění územního plánu - obsah

A) Textová část 1

a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
b) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popř. vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty, s pokyny pro zpracování návrhu ÚP, s pokyny k úpravě návrhu ÚP, s rozhodnutím o pořízení ÚP nebo jeho změny, a jejich obsahu
c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

B) Grafická část

II.1a,b,c Koordinační výkres – správní území, sídla – m 1:5 000 , 1:2 880
II.2 Výkres širších vztahů – m 1:50000
II.3 a,b,c Výkres předpokládaných záborů ZPF – m 1:2 880

C) Textová část 2

Dle vyhl. Č. 500/2006Sb.(SZ § 53 odst.4 a 5 zák. č. 183 /2006Sb)., v platném znění, zpracovaná pořizovatelem

1. **Postup při pořízení ÚP Soběhrdy**
2. **Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem (§53 odst. 4 písm. a) SZ)**
3. **Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území (§ 53 odst. 4 písm. b) SZ)**
4. **Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů (§ 53 odst. 4 písm. c) SZ)**
5. **Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů (§ 53 odst. 4 písm. d) SZ)**
6. **Výsledek přezkoumání úz. plánu podle odst. 4 § 53 SZ**
7. **Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 53 odst. 5 písm. b) SZ)**
8. **Stanovisko KÚ k vyhodn. vlivů na ŽP se sdělením, jak bylo zohledněno (§ 53 odst. 5 písm. c) a d) SZ)**
9. **Sdělení , jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno**
10. **Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty (§ 53 odst. 5 písm. e) SZ)**
11. **Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5 písm.f) SZ)**

Návrh ÚP - TEXTOVÁ ČÁST

A) Textová část 1

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území ve smyslu § 2, odst.1, d); § 58, § 59, § 60 stavebního zákona a příloha č.7, část I., odst.1, a) vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, vycházelo z úpravy dle 1.9.1966, bylo zakresleno v ÚPO z r. 2002 a jeho změnách, a nyní bylo korigováno dle skutečného stavu v území. Zastavěné území je vyznačeno na výkresech I.1, I.2, kde je povinným údajem, dále i na řadě ostatních výkresů vč. koordinačních, které jsou součástí odůvodnění ÚP. Zastavěné a zastavitelné území jasně určují další využití území, v souladu s příslušnými regulativy.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj hodnot vychází ze schváleného ÚPO Soběhrdy, neboť se jedná o úpravu dle § 188 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (SZ). Nevymezují se nové zastavitelné plochy oproti původnímu ÚPO. Do návrhu jsou zapracovány nově postavené RD (změnil se v tomto případě pojem – na místo zastavitelné plochy nyní jsou tyto plochy zahrnuty do zastavěných území). Rovněž zastavěny byly výrobně-komerční plochy (původně navržené jako zastavitelné), a zapracovány jsou i změny ÚPO, pořízené a schválené od doby vydání ÚPO v r. 2002 (celkem 6 změn). Poslední změna č. 6 je nyní schválena v předstihu před schvalováním upravovaného ÚP.

Změny znamenaly značné navýšení zástavbové kapacity v území, a zároveň de facto v některých případech vyčerpání rozvojových možností sídel. Navržený rozvoj je i díky dříve pořízeným změnám dostatečný, a lze říci, že zobrazuje rozvojové limity správního území Soběhrd.

Protože se jedná o úpravu dříve schváleného a vydaného ÚP, předmětem projednání jsou pouze části odchylné od původního územního plánu, a jeho změn – od r. 2002 byly doplněny nově vybudované TS, dvě stanice katodové ochrany s anodami a kabely, dále byly doplněny nové údaje z ÚAP (migračně významná území, dálkový migrační koridor zvěře, upřesnění rozsahu dobývacího prostoru lomu Mrač, upřesnění tras techn. infrastruktury – koridory, trasy vodovodního přivaděče Podmračí - Šiberna apod., které dle ÚAP mají mírně odlišný průběh od průběhu zachyceném v původním ÚPO dle tehdejších podkladů správců sítí).

Dále byla upřesněna funkčnost lokálního systému ÚSES s tím, že nefunkční části byly zařazeny do veřejně prospěšných opatření, což v době zpracování původního ÚPO tehdy platný stavební zákon nedefinoval. Doplněny byly interakční prvky, které původní ÚPO vůbec nevymezoval.

Od doby schválení ÚPO byla řada zastavitelných ploch zastavěna. Zájem o zástavbu v Soběhrdech je obecně značný – obec má vybudovánu techn. infrastrukturu (vodovod, dvě ČOV), má mírně nadstandartní obč. vybavenost, velmi hodnotné krajinářské zázemí, je v dosahu města Benešov, a v dobré dopravní dostupnosti k D1 a do Prahy.

Koncepce plně respektuje nadřazenou územně-plánovací dokumentaci - Zásady územního rozvoje Stč. kraje (ZUR) v aktualizovaném znění, v souladu je i Program rozvoje kraje (PRK); rovněž tak Politiku územního rozvoje (PUR). Hlavním smyslem ÚP je vytvoření předpokladu 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. Hlavním cílem rozvoje území je vytipování ploch pro nízkopodlažní zástavbu s maximálním využitím proluk a návaznosti na zastavěné území a dořešení infrastruktury obcí i pro nové zástavbové lokality. Dominantní funkcí i do výhledu zůstává funkce obytná, rekreace je funkcí doplňkovou, která původně byla rozvíjena spíše v menších sídlech. Zemědělská funkce v Soběhrdech je poměrně rozsáhlá, a je stabilizována; původní areál zemědělské živočišné výroby (Mydlářka) byl doplněn zónou farmářských chovů. Jsou zde rovněž plochy výroby a služeb.

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot spočívají v ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, vč. urbanistického a architektonického dědictví. Nová zástavba přirozeně rozvíjí urbanizované území, přičemž je třeba respektovat zvýšené krajinářské hodnoty území.

Plochy s rozdílným způsobem využití (funkce) byly sladěny s vyhl. č. 501/2006Sb., v platném znění. Původní terminologie s ohledem na dobu zpracování ÚPO v r. 2002 samozřejmě této terminologii neodpovídala. Obsahově vychází funkční využití z původního ÚPO (avšak s terminologií danou vyhláškou); prostorové regulativy jsou zjednodušeny, aby odpovídaly § 43 odst (3) SZ.

Jsou navrhovány rozvojové plochy bydlení – bydlení v byt. domech, bydlení venkovské v RD, bydlení venkovské v RD v bezp. pásmu VTL plynovodu, dále smíšené výrobně-obytné, plochy rekreace – plochy ind. rekreace, plochy nepobytové krátkodobé rekreace, plochy pobytové krátkodobé rekreace, plochy výroby a skladování – výroba a služby, plochy zemědělské – výroba zemědělská. Dále jsou navrhovány plochy obč. vybavení – obč. vybavení ostatní, plochy tělovýchovných a sportovních zařízení, plochy hřbitovů. Dále jsou navrženy nezastavitelné plochy veřejných prostranství vč. zeleně malého rozsahu, plochy systému zeleně - nezastavitelné zahrady a sady v sídle, zeleň na veřejných prostranstvích většího rozsahu, zeleň ochranná, izolační a ostatní, plochy vodní a vodohospodářské. Dále byla doplněna plocha těžby nerostů, která v původním ÚP nebyla obsažena, ač lom Mrač byl zakreslen.

Ve volné krajině jsou navrženy plochy smíšené nezastavěného území (plochy polí, plochy lesní, plochy lesů zvl. určení, plochy trvalých travních porostů, nezastavitelné zahrady a sady, plochy vodní a vodohospodářské) a plochy přírodní (plochy ÚSES a plochy ochrany přírody); jsou navrženy plochy zemědělské nezastavěného území – zóny farmářských chovů. Dále jsou navrženy plochy těžby nerostů. Jak v krajině tak v sídle se vyskytují plochy vodní, plochy dopravní a a plochy techn. infrastruktury.

Požadavky na ochranu ŽP

Hluk a vibrace – nutno dodržet platné hygienické limity. Nejvýznamnějším zdrojem hluku v Soběhrdech jsou komunikace II. a III. třídy, po kterých je realizována tranzitní doprava. Terénní měření hluku nejsou k dispozici, vzhledem k intenzitě dopravy mohou být hygienické limity překračovány výjimečně u objektů v těsné blízkosti komunikace. Nově navržená obytná zástavba při těchto komunikacích – jak je požadováno KHS Stč. kraje – musí v následném řízení při povolování staveb prokázat dodržení hlukových limitů, dle platných předpisů (nař. vl. č. 272/2011Sb.). Tato podmínka platí rovněž pro lok. č. 1 a 4 (z důvodů blízkosti stávajícího vrakoviště) a pro lok. č. 20 (z důvodů možného ohrožení odstřely při těžební činnosti lomu Mrač).

Radonové riziko - podle odvozené mapy radonového rizika leží Soběhrdy v oblasti s vysokým radonovým rizikem z geologického podloží, což se týká sídel Soběhrdy, Źíňany, Zíňánky. Phov a Mezihoří leží v oblasti se středním radonovým rizikem z geologického podloží. Případné místní anomálie lze zjistit měřením, a v případě výskytu radonu je nutno provédt příslušná opatření při výstavbě.

Povrchové a podzemní vody – v Soběhrdech je vybudována splašková kanalizace a jsou zde provozovány dvě ČOV, ale v menších sídlech splašková kanalizace není, pouze dílčí dešťová. U nově budovaných objektů v Soběhrdech se předpokládá napojení jak na vodovod tak na splaškovou kanalizaci, s čištěním na centrální ČOV. V menších sídlech pak budou realizovány buď malé domovní ČOV případně skupinové ČOV pro nové obytné skupiny RD – územní rezerva vždy byla ponechána dle původního ÚPO (nutný souhlas vodohospodářského orgánu dle místních podmínek), nebo žumpy na vyvážení. Nový vodovod je uvažován v Mezihoří a v Phově – s přivaděčem od Soběhrd.

Ovzduší – nepředstavuje v Soběhrdech výrazný problém, index kvality ovzduší odpovídá mírně znečištěnému ovzduší. Zdrojem znečišťování jsou převážně domácí topeniště při spalování pevných paliv. Náprava je možná vyšším podílem obnovitelných zdrojů a pod. Problematika ochrany ovzduší je legislativně upravena zákonem č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů, v platném znění, a jeho novelizované podobě zák. č. 201/2012 Sb. Prováděcím předpisem, který stanoví imisní limity, je nařízení vlády č. 597/2006 Sb., o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Tyto zákonné normy musí být dodrženy.

Zemědělský areál východně u Soběhrd provozuje živočišnou výrobu, (cca 200 krav, cca 3 000 prasat). Dnes dle zák. o ochraně ovzduší je třeba pořídit rozptylovou studii, která stanoví rozsah dotčeného území. ZOD Petroupim a.s. rozptylovou studii nepořídilo, avšak byl proveden výpočet PHO chovů. PHO bylo vymezeno jako nepravidelný víceúhelník kolem areálu. Je vyznačeno v grafické části dokumetace. Nicméně PHO nebylo dosud vyhlášeno rozhodnutím SÚ. Zachycuje ovlivnění okolí areálu (např. ovlivnění pachovými látkami – převážně amoniakem). V tomto okolí areálu je nevhodné umisťovat stavby s pobytem lidí, např. stavby pro bydlení, pro rekreaci, sportovní stavby apod. – dle ÚP nejsou však v okolí areálu umisťovány nové lokality pro zástavbu této funkce (již v původním návrhu ÚPO toto dodrženo). Dotčena je zóna farmářských chovů, která však předmětem činnosti odpovídá zemědělské malovýrobě.

KÚ nepožadoval při pořizování ÚPO v r. 2002 zpracování posuzování vlivů UP Soběhrdy na ŽP, dle zák. č. 100/2001Sb. (SEA). V případě realizace tzv. podlimitních záměrů ve smyslu §4 odst. 1 písm. d) zák. o posuz. vlivů na ŽP, bude nutno KÚ předložit oznámení podlimitního záměru zpracované dle příl. č. 3a cit. zákona

Požadavky na ochranu památek

Jedná se o historické osídlení krajiny.

V řešeném území je kulturní památka zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek ČR – Areál kostela českobratrské církve evangelické – restř. č. 12611/2-4288. Náleží sem kostel, evangelický hřbitov, fara, evangelická škola, hospodářské stavení, ohradní zeď hřbitova s branou, ohradní zeď celého areálu s branou. Tvoří urbanistickou dominantu obce. Dále je v Soběhrdech kaple – římskokatolický kostel. Ten však v seznamu zapsán není. Další objekt, který by si zasluhoval památkovou ochranu, je statek s bránou a špýcharem na dolní návsi – poz. č.p. 22 (r. výstavby 1836).

Dle NPÚ se vyskytují památkově hodnotné soubory lidové architektury v Žíňanech. Doporučují zařadit Žíňany jako Region lidové architektury – tato zařazení je výhradní záležitostí úřadu územního plánování. Region lidové architektury představuje zachovaný soubor se zvýšeným výskytem dochovaných objektů lidové architektury ve svém původním umístění a urbanistické skladbě. Nejedná se o pamárkovou rezervaci, ani památkovou zónu. Nutno tyto objekty maximálně zachovat, vč. panoramatických pohledů. Žíňany mají pro nově vymezené zastavitelné lokality předepsány územní studie, které ošetří i zachování panoramatických pohledů, a charakteru venkovské zástavby, tak aby Region lidové architektury nebyl narušen.

Dále je v území situována řada kvalitních prvků drobné architektury, zasluhujících si ochranu a péči, neboť tvoří často s doprovodnou zelení pěkné doplnění krajiny, ba často i drobné dominanty. Údržba a oprava těchto prvků byla řešena v rámci Programu obnovy venkova. Jsou zde i zachované stavby s některými prvky lidové architektury, které si rovněž zasluhují citlivý přístup.

Je nutno zachovat původní urbanistickou strukturu sídel včetně měřítka, tvarosloví a charakteru venkovské zástavby. Památková ochrana je vyznačena v grafické části dokumentace.

Jedná se o území s archeologickými nálezy, a proto je třeba respektovat požadavky Ústavu archeologické pam. péče stř. Čech – ve smyslu zák. č.20/87Sb. a 242/92Sb. Plánovaný rozsah výkopových prací je nutné v předstihu řádně ohlásit příslušnému pracovišti archeologické památkové péče, viz § 21, odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Požadavky na ochranu přírody a krajiny a ochrany pozemků plnících funkci lesa

V řešeném území se nevyskytují EVL ani ptačí oblasti. Lze vyloučit významný vliv návrhu ÚP Soběhrdy na tyto oblasti. Dle ZUR Stč. kraje bylo správní území Soběhrd zařazeno jako krajinný typ N 16 – krajina relativně vyvážená. Struktura katastru obce Soběhrdy je z krajinářského hlediska příznivá. KES činí 0,241 – jedná se o území nestabilní. Podíl zornění (57 %) je výrazně nižší než republikový průměr – zorněná je především středová partie, spíše jižně od Soběhrd a Žíňan. Hodnotná krajina s lesíky je ale převážně na celém správním území. Lesnatost je mírně podprůměrná – činí 22 %. Nicméně jižně se nalézá dálkový migrační koridor zvěře o šíři 500 m, a na většině správního území jsou situována migračně významná území (s výjimkou zastavěného území sídel Soběhrd, Žíňan a Žíňánek). Je zde konstatován výskyt velkých savců. Dále v části správního území byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů evidovaných v databázi Agentury ochrany přírody a krajiny. Nutno tedy respektovat podmínky zvláštní druhové ochrany dle ust. § 50 zák. č. 114/1992Sb.

Ve správním území byly doplněny interakční prvky, které krajinu rozčlení, a působí i protierozně. Je třeba respektovat údolní nivy vodotečí, neprovádět rozorávání břehů, ponechat zde zatravněné pásy s doprovodnou zelení. Při obnově cestní sítě (krajina musí zůstat průchozí) doplňovat i doprovodné aleje, zelené pásy s keři. Doprovodné aleje je třeba doplnit i podél komunikací. Převážná část lokálních ÚSES je funkční, pouze malý úsek v SZ pasáži správního území není funkční. Nutno dobudovat. Regionální ÚSES se zde nevyskytují, ani nadregionální.

Z hlediska ochrany krajinného rázu je třeba jednotlivé lokality na okrajích sídel zastavovat tak, aby zástavba postupně narůstala od zastavěného území do volné krajiny, a nevznikaly zde proluky. Stavby na pozemcích budou vždy umisťovány co nejblíže v návaznosti na zastavěné území a komunikace, a ven do krajiny bude orientována zahrada, tvořící plynulý přechod do volné krajiny. Podrobněji budou řešit územní studie. Nutno sledovat zachování krajinného rázu, i ve smyslu ochrany dálkových pohledů a horizontů.

CHKO, přírodní parky, přírodní památky a rezervace ani další prvky ochrany přírody se zde nenalézají. Jako VKP 3 registrovaný je připravena k vyhlášení údolní niva potoku Řechta jižně od Soběhrd, s cennými bylinnými a lesními porosty na svazích, a dále rokle s rozvolněným lesem a opět s cenným bylinným patrem – VKP 5. Návrhem ÚP nebudou dotčeny prvky ochrany přírody a krajiny.

PUPFL nebudou návrhem ÚP dotčeny, s výjimkou lokality severně od Soběhrd, kde bylo již provedeno vynětí pozemku, přes který je trasována cesta k VDJ (souhlas MěÚ Benešov OŽP, ze dne 1.10.2012), řešeno v rámci zm. č. 4. OP lesa 50 m bude dotčeno v malé míře u některých lokalit –

toto bylo však již odsouhlaseno na úrovni původního ÚPO a jeho změn, a do upravovaného ÚP je proto nyní převzato. V těchto případěch se bude jednat o snížení OP lesa na cca 25 – 30 m – nutno žádat místně příslušný OŽP MěÚ Benešov (není zákonný nárok).

U lokalit dotýkajících se vodních toků nutno zachovat břehové porosty a přístupnost koryt vod. toků – břehy nelze zaplotit min. 6 m od vodního toku či plochy (a to ani kolmo přes vodní tok). U významných vodních toků toto činí 8 m. Zornění nebude sahat až na břehy vodotečí – vždy zde bude ponechán alespoň úzký zatravněný pruh (min. 1 m).

Nadregionální ani regionální ÚSES řešeným územím neprocházejí. Řešeným územím prochází pouze systém lokálních ÚSES. Systém loklálních ÚSES navazuje na širší území sousedících katastrů. Jedná se o systém vodních, nivních a lesních společenství, s nutností doplnění nefunkčních úseků (zde jediný prvek v západní části území – BK na trase D), kde biokoridor přechází převážně přes zemědělsky obdělávanou půdu z jednoho lesa do druhého.

ZPF zaujímá ve správním území obce Soběhrdy 57 % celkové rozlohy katastru. Z hlediska ochrany ZPF bylo provedeno vyhodnocení záborů dle zák. č. 334/1992 Sb., v platném znění.

Co se týče ochrany ZPF, zástavbové lokality se vyskytují převážně na tř. ochrany IV. a V. Část lokalit zasahuje tř. ochrany II. (převážně v Soběhrdech) – souhlas byl však udělen již při projednávání původního ÚP a jeho změn. Podrobně je uvedeno ve vyhodnocení záborů ZPF v části Odůvodnění.

Meliorované pozemky byly vyznačeny v grafické části dokumentace – jedná se o poměrně rozsáhlé plochy. Je stanovena podmínka zachování funkčnosti okolních meliorací, pokud tyto budou návrhem dotčeny. Budou zachovány přístupy na okolní zemědělské pozemky.

c) urbanistická koncepce, vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Návrh urbanistické koncepce Soběhrd:

Soběhrdy mají relativně hustě zastavěný střed obce bez větších proluk. Na jižní straně tvoří rozvojovou bariéru vedení VTL plynu DN 200, na východním okraji PHO zemědělských areálů, které je značně rozsáhlé. Pro rozvojové možnosti tedy zbývá severní část sídla a jižní a jihozápadní sektor. V obou případech jde o svahy s dobrou prosluněností. Plochy naproti zemědělským areálům, které jsou zasaženy PHO, již byly využity pro výrobu a služby, a pro zónu farmářských chovů (situování při silnici II/110). Určitou územní rezervu skýtají sady u statků v jihovýchodní části sídla, a rovněž plochy za římsko-katolickým kostelem, kde již je zástavba zčásti realizována – lze stavět až po hranici vzd. vedení (dnes za obcí). V Soběhrdech jsou tři zastavitelné lokality (okrajově) v dotyku tras PB či OP VTL plynovodů – u všech lokalit je třeba respektovat neztastavitelnost těchto PB, a respektovat požadavky správce sítě (vždy dle místních podmínek).

Návrh urbanistické koncepce Mezihoří:

Mezihoří má opět stávající strukturu historické zástavby naplněnu. Rozvojové plochy skýtají svahy nad zastavěným údolím; jsou však obtížněji dopravně přístupné. Pro plánovanou zástavbu bude třeba vést zhruba po vrstevnici komunikaci napojenou na dvou místech na páteřní silnici III/1093, a to pro svahy v západní část sídla. Narůstání zástavby podél hlavní komunikace v údolí není vhodné, respektive přicházelo by v úvahu až v dalekém výhledu po zaplnění zástavbových lokalit na svazích nad sídlem. Zástavba odlehlé části Mezihoří – lokality Vápenka severně – byla omezeně doplněna o nové plochy, přednost má však spíše zcelování zástavby do kompaktní polohy než rozvolňování a koridorová obestavba komunikací.

Návrh urbanistické koncepce Phova:

Phov je malé sídlo rozložené na svahu. Má částečně rekreační charakter, zhoršenou dopravní dostupnost danou nevyhovujícími parametry příjezdové komunikace. Jsou navrženy lokality pro objekty individuelní rekreace (charakteru rekreačních domků, nikoliv chat, neboť je zde přímá návaznost na historickou vesnickou zástavbu). Podrobněji je popsáno v části funkčních a prostorových regulativů dále.

Návrh urbanistické koncepce Žíňan:

Žíňany se rozkládají na severním a jižním svahu nad údolím potoka s rybníkem ve východní poloze. Bariéru pro rozvoj zástavby tvoří trasa VTL plynu DN 700 na severovýchodním a severním okraji a trasy VTL plynu DN 500 a vzdušné vedení 22 kV. Samotné údolí pro zástavbu není příliš vhodné, z důvodů špatného provětrávání. Navrženy pro novou zástavbu jsou tedy plochy na západním okraji, kde je již započatá rozptýlená zástavba. U Žíňan je třeba respektovat zvýšené nároky na novou zástavbu ve smyslu souladu se stávající venkovskou architekturou – Regionem lidové architektury. Za zvláštních podmínek, daných správcem sítě VTL plynovodu, lze stavět i na

severní straně sídla, vždy dle techn. posudku; lze stavět samostatně stojící obytné jednopodlažní budovy, vzdálené od jiného objektu nejméně 50m. Pro tuto případnou zástavbu je navržena zvláštní zóna - venkovská obytná zóna v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu. U lok. č. 21 a 23 v Žíňanech jsou podmínky stanoveny na základě techn. posudku – viz funkční a prostorové regulativy.

Návrh urbanistické koncepce Žíňánek a Zátiší:

Opět se jedná o sídla s omezeným rozvojem, daným blízkostí povrchového lomu v Mrači a ložiskovou ochranou. Nová zástavba je navržena pouze na jižním okraji Žíňánek. Bude třeba však upravit parametry příjezdové místní obslužné komunikace od silnice III/1092, tak aby vyhovovaly pro obsluhu této nové obytné skupiny.

Rozvojové plochy zahrnuté v návrhu ÚP navazují na stávající zástavbu, a respektují urbanistickou koncepci. Nová zástavba přirozeně rozvíjí urbanizované území. Jsou navrhovány převážně rozvojové plochy bydlení, v malé míře plochy rekreace, dále plochy obč. vybavení. Rozvojové plochy pro výrobu, sklady a zemědělství budou v případě potřeby rozvíjeny v rámci již vymezených ploch.

Přehled zastavitelných ploch:

Lokality ploch zastavitelného území jsou očíslovány a vyznačeny ve výkresech. Je možno je chápat variantně, avšak zásadou při zástavbě lokalit by mělo být postupné narůstání sídla od současně zastavěného území směrem vně do krajiny při upřednostnění zástavby proluk.

Přehled lokalit s omezujícími podmínkami výstavby je v následující tabulce. Již zastavěné parcely (dle návrhu původního ÚPO) jsou zahrnuty do zastavěného území, a nejsou tedy součástí tabulky zastavitelných ploch.

Loka-lita	umístění	parc.č. KN	funkční využití	nové RD	pozn.
1	Soběhrdy jih		Bydlení venkovské v RD	1	Nutno prokázat dodržení limitů hluku dle nař. vl. č. 272/2011Sb. při dalším povolovacím řízení
2	Soběhrdy západ		Bydlení venkovské v RD	2	Nutno respektovat OP lesa
3	Soběhrdy západ		Bydlení venkovské v RD	8	Nutno respektovat OP lesa
4	Soběhrdy jih		Bydlení venkovské v RD	3	Nutno dodržet pod. zák. 458/2000Sb., v plat. znění, a TP TPG 70204, stavby umisťovat za hranici BP, zachovat trvalý přístup na plynovod. Nutno prokázat dodržení limitů hluku dle nař. vl. č. 272/2011Sb. při dalším povolovacím řízení
5	Soběhrdy sever		Bydlení venkovské v RD	1	Nutno respektovat vzd. vedení 22kV vč. OP
6	Soběhrdy sever		Bydlení venkovské v RD	11	Nutno zpracovat územní studii, respektovat vzd. vedení 22kV vč. OP, OP lesa
7	Soběhrdy jihozápad		Bydlení venkovské v RD	11	Nutno zpracovat územní studii, respektovat snížené BP plynovodu (121 m stavbu lze umístit až za tuto hranici), řídit se podmínkami technického posudku, PD

Loka-lita	umístění	parc.č. KN	funkční využití	nové RD	pozn.
					předložit při povolovacím řízení správci sítě.Dle požadavku hygieny nutno prověřit dodržení hyg. limitů dle nař. vl. 272/2011 Sb.
8	Soběhrdy jihozápad		Rozšíření sportoviště		Nutno respektovat OP komunikace, BP VTL plynovodu – respektovat podmínky dané v technickém posudku, při povolovacím řízení předložit PD správi sítě
9	Jižně od Phova		Sportoviště		Nutno respektovat OP VZ , OP lesa, PHO zemědělských areálů, zpracovat posouzení krajinného rázu pro novou zástavbu
10	Phov jihovýchod		Plochy ind. rekreace	4	Nutno zpracovat územní studii
11	Phov západ		Již zastavěno	0	
12	Phov sever		Plochy ind. rekreace	2	
13	Mezihoří východ		Bydlení venkovské v RD	1	Nutno dodržet OP lesa, oplocení v odstupu od hranice lesa min 5 m
14	Mezihoří východ		Bydlení venkovské v RD	4	Nutno dodržet OP lesa, oplocení v odstupu od hranice lesa min 5 m, dodržet OP komunikace
15	Mezihoří jih		Bydlení venkovské v RD	1	Nutno dodržet OP lesa, OP komunikace
16	Mezihoří jih		Bydlení venkovské v RD	1	Nutno dodržet OP lesa, odstup od břehu vod. nádrže min 6 m
17	Mezihoří severozápad		Bydlení venkovské v RD	14	Nutno zpracovat územní studii, a projednat ji s ČEZ
18	Mezihoří Vápenka		Bydlení venkovské v RD	5	Nutno zpracovat územní studii, nutno dodržet OP lesa
19	Lom u Mrače		Plochy těžby nerostů		Povrchový lom staveb. kamene – v rozsahu dobývacího prostoru dle ÚAP
20	Žíňánky		Bydlení venkovské v RD	10	Nutno zpracovat územní studii Nutno prokázat dodržení limitů hluku dle nař. vl. č. 272/2011Sb. při dalším povolovacím řízení
21	Žíňany západně		Bydlení venkovské v RD	9	Nutno zpracovat územní studii, ale jen pro severní část lokality, s přihlédnutím k nově vymezenému regionu lid. architektury a projednat ji s MěÚ Benešov a ČEZ Benešov. Nutno dodržet podmínky zák. 458/2000Sb., v plat. znění, a TP TPG 70204, stavby umisťovat za hranici BP, zachovat trvalý přístup na plynovod, PD

Loka-lita	umístění	parc.č. KN	funkční využití	nové RD	pozn.
					předložit při povolovacím řízení správci sítě. Nutno dodržet nezastavitelnost vzd. vedení 22kV vč. OP
22	Žíňany jižně		Bydlení venkovské v RD	10	Nutno zpracovat územní studii, s přihlédnutím k nově vymezenému regionu lid. architektury a projednat ji s MěÚ Benešov
23	Žíňany severně		Bydlení venkovské v RD	2	Nutno navrhovat novou zástavbu s přihlédnutím k nově navrženému regionu lid. architektury Nutno respektovat podm. správce sítě VTL plynovodu dle techn. posudku kapitola č. 4 – požadavky na stavbu. Nutno PD předložit při povolovacím řízení správci sítě.
	V celém správním území			**100**	

Celkem 100 RD v celém správním území, při průměrné obložnosti 2,3 ob/RD; max přírůstek obyvatel tedy bude 230 ob. (počet ob. dle Statistického úřadu činil k 1.1.2016 394 ob.). Počet obyvatel má vzrůstající tendenci. Od doby zpracování ÚP v r. 2002 stoupl počet obyvatel o cca 100. Soběhrdy patří spolu s Teplýšovicemi a Chleby v nárůstu počtu obyvatel k prvním obcím Benešovska.

I když se velká část zastavitelných ploch dle ÚPO z r. 2002 již zaplnila, kapacita navržené nové zástavby je dostatečná, neboť bylo od doby zpracování ÚPO pořízeno celkem 6 změn, a tyto změny doplnily i stavební parcely.

Systém sídelní zeleně – je tvořen stávajícím systémem, který se skládá z veřejné zeleně v sídle (v měnším rozsahu jje tato zeleň zahrnuta jako součást veřejných prostranství, v případě většího rozsahu je vymezena jako samostatná funkční plocha), z nezastavitelných zahrad a sadů, z doprovodné izolační zeleně komunikací, ochranné zeleně a solitérní zeleně, dále liniové zeleně podél vodotečí a doprovodné zeleně kolem vodních ploch. Nové ozeleněné plochy jsou navrženy u nově navržených komunikací a jako izolační a liniová zeleň u silnic II. a III. tř., a u místních a obslužných komunikací – zde všude by měly být průběžně obnovovány, doplňovány a nově zakládány doprovodné aleje. Nově navržené zastavitelné plochy pro nízkopodlažní obytnou zástavbu budou mít veřejná prostranství s alespoň jednostrannými doprovodnými uličními alejemi. U lokalit v okrajových polohách sídel budou domky situovány vždy co nejblíže ve směru k sídlu, a do krajiny budou orientovány zahrady a sady – podrobněji bude řešeno vždy v rámci územní studie.

Krajinná zeleň vyžaduje zachování stávajících solitérních skupin zeleně (meze, remízy) a dobudování ÚSES. Oproti původnímu ÚPO byly doplněny interakční prvky.

d) koncepce veř. infrastruktury, vč. podmínek pro její umisťování

1.Charakteristika stávající dopravy

1.1. Komunikace

Řešeným územím procházejí komunikace II., III. tř., místní a účelové komunikace.

Silnice II.třídy:

II/110 - Benešov - dálnice D1- křižovatka Kozmice

Silnice III.třídy:

III/1092 propojuje silnici II/110 (Soběhrdy) - a silnici II/109 (Čerčany)

III/1093 propojuje silnici III/1092 se silnici III/1097

III/1097 propojuje silnici II/110 (Soběhrdy) - a silnici II/109 (Vranov)
III/1102 propojuje II/110 se silnicemi III/1104 a III/1106

Účelové komunikace:
- propojení Soběhrdy - Petroupim
- propojení Žíňánky - Mrač (zastávka ČD pěší spojení cca 15-20 min.)

Ostatní účelové komunikace (polní a lesní) neumožňují průjezd automobilů

Místní komunikace:
- připojení Žíňanek na silnici III/1092
- propojení silnice III/1092 přes Žíňany na silnici II/110
- připojení osady Phov na silnici II/110

Komunikace v obcích zajišťují automobilový, pěší a cyklistický provoz včetně účelové zemědělské dopravy.

Stav komunikací je realitvně uspokojivý, s ohledem na dané poměry ve venkovském prostoru, a historickou obestavbu komunikací. Vyskutují se zde směrové a šířkové závady, a místy nepřehledné křižovatky, avšak odstranění závad je z důvodů obestavby nereálné – nelze provést demolice objektů, a podobné zásahy do struktury obcí.

1.2. Doprava v klidu

Z hlediska dopravy v klidu se předpokládá, že vozidla parkují na vlastním pozemku. Místní komunikace jsou převážně úzké, zaparkované vozidlo by v mnoha případech znemožnilo průjezd ostatních vozidel. Rozšířená plocha s možností parkování je u objektů obč. vybavenosti – před budovou ObÚ v Soběhrdech, u bývalého kulturního domu v Mezihoří.

V obci Žíňany a Žíňánky pak na návsi.

1.3. Železniční doprava

Po západní straně řešeného území prochází dvoukolejná železniční trať ČD s elektrickým provozem č. 221 Benešov-Praha, s nejbližší zastávkou v Mrači mimo řešené území. Trať pro řešené území nemá z hlediska dopravní dostupnosti podstatný význam. OP trati je 60 m na obě strany od osy kolejiště. Do OP není zasahováno.

1.4. Autobusová doprava

Autobusová doprava je provozována ve směru Benešov-Čerčany se zastávkami Žíňany, Soběhrdy, Phov, Mezihoří a ve směru Choratice-Praha se zastávkami Phov (Soběhrady) a Mezihoří. zastávky jsou vyznačeny v grafické části dokumentace, a jejich umístění vyhovuje.

1.5 Ostatní druhy dopravy

V řešeném území vedou turistické značené cesty (žlutá přes Mezihoří od západu k východu) – vyznačeno v grafické části dokumentace. Cyklistické stezky byly od doby původního ÚP dobudovány – je vyznačeno v grafické části dokumentace(dvě cyklostezky).

Dále jsou pro cyklistiku užívány silnice III. tř., místní a účelové komunikace, polní cesty. Pro pohyb pěších a obhospodařování polí slouží síť polních cest, která je vyznačena v dokumentaci.

2. Návrh

2.1. Komunikace

Doravní síť je stabilizovaná, nové komunikace se nenavrhují, s výjimkou obslužných komunikací pro novou zástavbu.

Nově navrhované obslužné komunikace v sídle - komunikace v nové zástavbě budou mít parametry v návaznosti na délce a velikosti navržené skupiny, a to:

- MO 6,5/40; do délky 80 m tato komunikace nemusí mít obratiště, alespoň jednostranný chodník, alespoň jednostranná alej z drobných kulovitých dřevin – nejčastější typ komunikace
- MD 5,5/30 – „sjízdný chodník“ bez vyvýšených obrubníků, společný dopravní prostor pro pěší a vozidla – obytná zóna (nutno dodržet TP 103 Navrhování obytných a pěších zón), pro malé obytné skupiny bez návaznosti na další zástavbu
- Výjímečně MO 4,4/30 jednosměrná, k této komunikaci však musí dát souhlasné stanovisko Policie (bude se jednat o případné krátké úseky dopravně nezatížené), a veřejné prostranství bude mít šířku 6,5 m dle vyhl. 501/2006 Sb.
- Naopak u komunikací, kde předpokládáme i pohyb BUSu, bude užita kategorie MO 7/50

Min. šířka jízdního pruhu je požadována Policií ČR 3 m. Je nutno zajistit otočení i na slepých komunikacích. Všechny nově navržené komunikace a úpravy stávajících komunikací jsou zařazeny do veř. prospěšných staveb, a vyznačeny v grafické části dokumentace. Musí být respektována silniční ochranná pásma, dle §30 zák. č. 13/1997 Sb., zákona o pozemních komunikacích, v platném znění. K tomu je nutno upozornit, že silniční zákon definuje souvisle zastavěným územím pro účely určení silničního ochranného pásma toto území jinak než stavební zkon. Dle silničního zákona je souvisle zastavěným územím obce území, na kterém je postaveno pět a více staveb s číslem popisným, mezi jednotl. stavbami, jejichž půdorys se zvětší po celém obvodu o 5m, nebude spojnice delší než 75 m (podrobněji viz přesná textace §30 zákona o pozemních komunikacích). Tedy všude mimo takto vymezené souvisle zastavěné území nutno dodržet silniční ochranná pásma. Musí být splněny podmínky § 30 zák. 258/2000Sb., nutno minimalizovat počet sjezdů ze silnic II. a III. tř., při jakémkoliv sjezdu ze silnice II. a III. tř. nutné vyjádření OD, SÚS a Policie ČR – DI, mimo zastavěné území obce a na silničních pomocných pozemcích nenavrhovat podélné uložení vedení inž. sítí v tělesech silnice II. a III. tř. (pro případy výkopu, překopu, protlaku apod. musí být OD vydáno povolení zvláštního užívání silnic) - v zastavěném území mezi parcelami a siln. tělesem je třeba dodržet dostatečný prostor pro techn. infrastrukturu, odvodnění ne na silniční pozemky ani do silničních příkopů. Nutno dodržet vyhl. č. 501/2006Sb., v platném znění, a to i ve smyslu požadavků na vymezování a využívání pozemků, pozemků staveb pro bydlení a pozemků veř. prostranství. Nutno dodržet zák. č. 13/1997, o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a ČSN 73 6110, dále ČSN 736425. Parametry nových komunikací musí splňovat přístupnost pro hasiče, NA atd. Veškerá nová obytná zástavba musí splňovat dodržení hluk. limitů – případná protihluková opatření budou realizována na náklady stavebníků objektů. U silnice II. tř. a III. tř, kde je vedena tranzitní doprava, by měly být chodníky (alespoň jednostranné, kde to z prostorových důvodů není možné po obou stranách).

2.2 Doprava v klidu

Plochy pro parkování jsou u objektů obč. vybavenosti. V ostatních částech obce je možno parkovat v podélném stání, pokud to prostorové poměry na komunikacích dovolují. Jinak je řešeno parkování vždy na vlastním pozemku. U podnikatelských aktivit nesmí parkování zatěžovat stávající komunikační síť, a musí být důsledně řešeno na vlastním pozemku.

2.3 Železniční doprava

Uvažovaná je modernizace stávající dvoukolejné železniční trati Benešov-Praha č. 221. V koridoru trati je dostatečná prostorová rezerva, je respektováno OP 60 m na obě strany, není sem umisťována nová zástavba.

2.4 Ostatní druhy dopravy

Cestní síť je stabilizovaná, v rámci nové zástavby je ale dbáno vždy na pěší propojení do okolí. Některé historické cesty jsou navrženy k obnově.

Cyklistické stezky či trasy jsou předmětem řešení v celém širším území. Funkční a prostorové regulativy umožňují jejich budování dle potřeby, bez nutnosti pořizovat změnu ÚP.

Letecká ani lodní doprava nejsou dotčeny.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
ENERGETIKA

1. ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Stav

Nadřazené soustavy

V západní části mezi obcemi Soběhrdy a Žíňany prochází od jihu k severu trasa 110kV vedení, další trasa prochází východně od Soběhrd a Phova.

Jejich průběh je zakreslen v mapovém podkladě. Je nutné respektovat šířku ochranných pásem vedení 400kV a 110kV, a případný návrh rozvoje konzultovat se správci sítí.

Napájecí soustava

Sidlo Soběhrdy je napájeno venkovním vedením 22kV z rozvodny Benešov.

V obcích jsou osazeny transformační stanice venkovního provedení, umístěné po okrajích obcí.

Přehled transformačních stanic

označ.místo	ozn/výkon distribuční	typ	návrh
Soběhrdy			
TS-1 obec	BN 2719/200	Venkovní stožárová	vým. trafa 400kVA
TS-2 ZD	BN 4178/100	Venkovní stožárová	cizí areálová stanice
TS-3 nad hřištěm	BN 5996/400	Venkovní jednosloup.	
TS-4 u kostela	BN 4847/250	Venkovní dvousloupová	vým. trafa 400kVA
Žíňany			
TS-5 obec	BN 2401/100	Venkovní dvousloupová	vým. trafa 250kVA
Žíňánky			
TS-6 obec	BN 4084/100	Venkovní dvousloupová	vým. trafa 250kVA
TS-11 Zátiší	BN7131/160	Kabelová	vým. trafa 250kVA
Mezihoří			
TS-8 obec	BN 4085/160	Venkovní dvousloupová	vým. trafa 400kVA
TS-9	BN 6403/160	Kabelová	vým. trafa 250kVA
TS-10 Vápenka	BN 6902/100	Venkovní jednosloup.	vým. trafa 250kVA
Phov			
TS-7 obec	BN 2415/100	Venkovní dvousloupová	vým. trafa 250kVA

V situačním plánu 1:5000 a 1:2880 jsou zakreslena stávající zařízení, transformační stanice a trasy procházejících venkovních vedení.

Ochranná pásma

Zákon o podmínkách a výkonu státní zprávy v energetických odvětví stanoví ochranná pásma rozvodných zařízení takto:

a) Zařízení vybudované do roku 1994

venkovní vedení 400kV.....25m od krajního vodiče na obě strany

venkovní vedení 110kV 15m

venkovní vedení 22kV.....10m

transformační stanice stožárové ..10m okolo stance

b) Zařízení vybudované po 1.1.95

venkovní vedení do 400kV.....20m od krajního vodiče na obě strany

venkovní vední do 110kV.....10m

venkovní vedení do 35kV.....7m

transformační stanice stožárové..7m okolo stanice

V lesních průsecích jsou vlastníci a uživatelé nemovitostí povinni udržovat volný pruh pozemků o šířce 4m po jedné straně základů podpěrných bodů.

Ochranná pásma stanovená podle dosavadních předpisů a vyjímky z ustanovení o ochranných pásmech udělené podle dosavadních předpisů zůstávají zachovány i po účinosti tohoto zákona.

Vyjímky z ochranných pásmech povoluje ministerstvo.

Návrh

Od r. 2002 byly v území doplněny nové TS, a u některých byly posíleny zdroje (viz tabulka). ÚP navrhoval celkem tři nové TS, a to

Soběhrdy výroba	N-TS 1, TS/400kVA
Žíňánky RD	N-TS 2, TS/250kVA
Mezihoří RD	N-TS 3, kabelová stanice do 400kVA

Z toho již byla vybudována kabelová TS v Mezihoří, a další na Vápence. V Žíňánkách byla v lokalitě Zátiší rovněž vybudována nová kabelová TS. Poslední uvažovaná TS v Soběhrdech měla sloužit výrobně-komerčnímu areálu, avšak areál je již realizován, a spotřeba je pokryta ze stávající TS družstva naproti areálu Mydlářka.

V rámci projenání návrhu ÚP uplatnil ČEZ požadavek na propojení stávajících TS v Mezihoří kabelem 22kV, a doplnění jedné nové kabelové TS pro lok. č. 17. Toto bylo doplněno do výkresové části. Konkrétní umístění nové kabelové TS je možno upřesnit – změnit – v rámci zpracování budoucí ÚS – tuto studii je nutno projednat s ČEZ Distribuce a.s. oddělení Rozvoje v Benešově. Rovněž ČEZ požaduje doplnění nové TS východně od Žíňan (okraj navržené zástavby), varianta buď vřazení do stávajícího vedení nebo kabelová přípojka trasovaná od stávajícího vzd. vedení podél stávající komunikace blíže ke středu obce, v lok. č. 21. Opět v rámci budoucí ÚS bude upřesněno umístění této TS – ÚS nutno projednat s ČEZ Distribuce a.s., oddělení Rozvoje v Benešově. Pro lok. č. 7 bylo uvažováno zásobení el, energie z TS v Soběhrdech jižně; pokud zde však v budoucnu bude umístěn Seniorpark (pouze v rámci budoucí změny ÚP), bude třeba s ohledem na vyšší kapacitu malometrážních bytů než nyní navržené RD uvažovat s dobudováním TS pro tento areál. Bude řešeno případnou změnou ÚP, opět nutno konztultovat s ČEZ Distribuce a.s.

Ve všech návrhových lokalitách bude s úpravou stávající transformační stanice provedena úprava sekunderních vývodů a do každé lokality výstavby bude proveden sekunderní vývod z rozvaděče NN u transformační stanice. Sekunderní rozvody v nových lokalitách jsou navrženy kabelovým vedením spolu s ostatními inženýrskými sítěmi.

2. TELEKOMUNIKACE

Stav

Místní telekomunikační síť

Řešené území je připojeno do telekomunikačního obvodu ÚTO Benešov. Ve všech obcích řešeného území jsou provedeny nové telekomunikační rozvody, které splňují 200% telefonizaci území. Telefonizace je provedena kabelovými rozvody.

V Soběhrdech je osazen rozvaděč DLC, ze kterého vychází transformovaná telekomunikační síť.

Dálkové kabely

Řešeným územím obcí Soběhrdy prochází trasa dálkových kabelů. Při zpracování dalšího stupně PD je nutná konzultace se správci sítě.

Radioreléové trasy

Řešeným územím prochází trasy radioreléových spojů. Nutno respektovat.

Ochranná pásma

Ochranná pásma jsou dána zákonem o telekomunikacích z roku 1992.

sdělovací kabelové vedení .....1m po celé délce na obě strany kabelu

Návrh

Místní telekomunikační síť je v řešeném území nově provedena s dostatečnou kapacitou V rámci ÚP nedochází k přeložkám stávajících kabelů – případné přeložky hradí investor. Telefonizaci s účastnickými rozvaděči je nutno v případě zájmu ze strany stavebníků rozšířit i na novou zástavbu RD. Nové rozvody po obci budou realizovány vždy kabely, nikoliv vzdušným vedením.

Při provádění zemních prací v blízkosti PVTS je nutno si vždy vyžádat vyjádření správce sítě, ověřit aktuální stav v dané lokalitě na pracovišti technické dokumentace a postupovat v souladu s vyjádřením správce sítě. Trasy místních kabelů je třeba plně respektovat v souladu s platnou legislativou a veškeré zásahy investor vždy projedná se správcem sítě, jehož podmínky musí být dodrženy. Provádění zemních prací v blízkosti PVTS se povoluje za předpokladu dodržení všeobecných podmínek stanovených správcem sítě (zák. č. 151/2000Sb., o telekomunikacích, v platném znění). Nutná je koordinace výstavby s ostatními sítěmi při pokládce kabelů pro zamezení opakovaných výkopových prací. Nutno dodržet ČSN 736005 – prostorové uspořádání sítí techn. vybavení, a vyhl. č. 137/1998Sb.

3. PLYNOVOD

V řešeném území mimo zastavěné území je trasován pod Soběhrdami vysokotlaký plynovod DN 200, přívod do města Sázava, a dále mezi Žíňanami a Žíňánkami vysokotlaký plynovod DN 500 mm. Dobudovány byly dvě stanice katodové ochrany, s OP 100 m. Podrobněji – pro anodové uzemění (AU) tohoto zařízení je nutné dodržet ochranné pásmo 100 m, vrtaná anoda 40 m. Skutečné pásmo ovlivněné AU lze přesněji určit na základě rezistivity půdy a zhodnocením dlouhodobého proudového odběru. Toto měření vyhodnotí na náklady investora Glidservices s.r.o. Ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu DN 200 mm činí 8 m a bezpečnostní pásmo činí 20 m kolmé vzdálenosti od plynovodu na obě strany. Ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu DN 500 mm činí 8 m a bezpečnostní pásmo činí 40 m kolmé vzdálenosti od plynovodu na obě strany.

Dále je v řešeném území trasován vysokotlaký plynovod DN 700 mm. V souběhu je veden dálkový kabel metal. DK TG, a DOK. Ochranné pásmo vvtl. plynovodu činí 12 m a bezpečnostní pásmo 200 m kolmé vzdálenosti od plynovodu na obě strany.

Nutno respektovat stávající plynárenská zařízení vč. jejich OP a BP v souladu se zák. č. 458/2000Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pokud se především v rámci změn ÚPO do BP dostaly zčásti zastavitelné plochy, nutno vždy respektovat požadavky správce sítě na zvláštní podmínky výstavby, které vycházejí z technického posouzení v daném místě. Každá takováto lokalita byla v rámci změny ÚPO projednávána se správcem sítě, a stanoveny pro ni podmínky v technickém posudku, které je třeba dodržet.

Návrh plynovodu

I když plynofikace není prozatím reálná, koncepce plynofikace byla v souladu s původním ÚP ponechána. V návrhu ÚP se zachovává plynofikace obce Soběhrdy s napojením na stávající vysokotlaký plynovod DN 200 mm s vybudováním regulační stanice VTL/STL se STL přívodem a rozvodem v obci. Z této regulační stanice o velikosti 1200 m3/hod může být též zásobena obec Petroupim a Petroupec, samostatným středotlakým plynovodem. V Soběhrdech bude ve stávající i nově navrhované zástavbě středotlaký rozvod 0,3 MPa z polyethylenového potrubí. Odběry přes domovní regulátory.

Bilance odběrů:

Hodinová spotřeba na jednu domácnost: vaření 0,9 m3/hod, TUV 2,0 m3/hod při koef. současnosti 0,524, otop 2,8 m3/hod při koef. současnosti 0,8.

100 domácností: 100 x 2,9 x 0,524 + 100 x 2,8 x 0,8 = 376 m3/hod

výrobní zóna (odhad)	60 m3/hod
celkem	436 m3/hod

Celková hodinová spotřeba plynu v řešeném území při zásobení všech domácností stávající i nově navrhované zástavby a pro navržené výrobní zóny drobného podnikání činí 436 m3/hod.

4. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Vodní hospodářství je v souladu s koncepčním dokumentem – Programem rozvoje vodovodů a kanalizací Stč. kraje (část okres) Benešov, a jeho změn.

Vodovod - stav

Vodovod

V Soběhrdech je část obce napojena na obecní vodovod. Tento vodovod byl původně vybudován pro zásobení vodou vepřína, Mydlářka a.s. Benešov. Tento vodovod byl rozšířen v obci o uliční řady, ze kterých je zásobena část obyvatel obce. Vodní zdroj vodovodu tvoří dvě kopané studny KS1 a KS2, vzájemně propojené. Studny jsou hluboké 9 m a byly provedeny ze železobetonových skruží DN 2000 mm, zakryté dvojdílným prefabrikovaným studňovým krytem. Ze studny bližší vodojemu je voda ponorným čerpadlem (Nautilou) čerpána do vodojemu o obsahu 2 x 50 m3, umístěného nad obcí v nadmořské výšce cca 440 m nad mořem. Z vodojemu byl dále vybudován zásobovací řád pro vepřín a později odbočka do obce pro zásobení zástavby v horní části obce nad státní silnicí. V devadesátých letech byl proveden z vodojemu zásobovací a rozvodný řad z polyethylenových trub 110x10 mm, který zásobuje část obce v její severozápadní části. Zdroje vodovodu a zásobovací řad pro vepřín jsou ve správě obce Soběhrdy.

Kromě tohoto vodovodu byl v obci Soběhrdy vybudován vodovod pro farmu ZOD Petroupim, který zásobuje dva rodinné domy a kravín pro 200 dojnic a 30 telat. Jako vodní zdroj slouží studna (dle rozhodnutí o stanovení ochranného pásma vodního zdroje označen jako zdroj S4) o průměru 1,0 m, vybudovaná ze železobetonových skruží, zakrytá studňovou dvoudílnou prefabrikovanou zákrytovou deskou. Hloubka studny činí 5,5 m. Cca 7 m od studny je vybudována zděná vodárna.

V řešeném území se dále nachází vodní zdroj S1 (označení dle rozhodnutí o stanovení ochranného pásma vodního zdroje odboru VLHZ býv. ONV Benešov ze dne 23.2.1990), který slouží jako zdroj vodovodu pro farmu Petroupim. Vlastní zdroj tvoří čtyři studny o průměru 3 m, ležící vedle sebe do čtverce s vyústěním do sběrné studny o průměru 2,0 m směrem po spádnici, ze které je prováděn gravitační odběr pro vodovod. Studny jsou provedeny ze železobetonových skruží, zakryté dvojdílnou prefabrikovanou železobetonovou deskou. Studny byly vyhloubeny do hloubky 4 m.

Závazným posudkem Okresního hygienika Okresního úřadu v Benešově č.j. 71-212.6/1991-Ch ze dne 22. ledna 1991 byl odsouhlasen návrh pásma hygienické ochrany (PHO) vodních zdrojů studní KS 1 a KS 2.

PHO I. stupně je navrženo u KS 1 o poloměru 12 m, u KS 2 o poloměru 20 m, plochy upravené, zatravněné a oplocené.

PHO II. stupně je děleno na vnitřní a vnější. Vnitřní - společné pro oba zdroje - západní hranici tohoto pásma bude tvořit komunikace Soběhrdy - Phov, severní hranice je vedena ve svahu pravého boku údolí směrem k lesíku. Jižní hranice prochází polovinou svahu levého boku údolí směrem k místní komunikaci. Vnější - západní hranice bude zčásti totožná s hranicí vnitřního pásma, t.j. ohraničuje ji komunikace Soběhrdy - Phov, západní hranice probíhá po spádnici kopce Vrška, odkud je vedena po hranici rozvodí na vrcholek kopce Hořčín, východní hranici tvoří okraj lesního komplexu až k silnici II.třídy č. 110.

PHO II. st. vnější bude upraveno dle požadavků MěÚ Benešov OŽP tak, aby nezasahovalo (pouze z velmi malé části) do ploch zóny farmářských chovů, která byla vymezena formou zm. č. 6 ÚPO – tedy rozsah pásma bude snížen. Prozatím nebylo provedeno, proto je v návrhu upravovaného ÚP původní hranice.

Rozhodnutím odboru vodního, lesního hospodářství a zemědělství býv. ONV Benešov byly dne 23.2.1990 pod č.j. Vod 235-20/90 stanovena ochranná pásma o vodních zdrojů S1 a S4:

- Zdroj S1 pro farmu Petroupim, zahrnuje 4 zdroje + sběrnou studnu:

- I.PHO , oplocené, tvoří čtverec o velikosti 20x20 m

- II.PHO, označené v terénu tabulkami, zahrnuje pozemek nad zdrojem až k lesu, terén rozvodí směrem k Soběhrdům, nalevo od zdroje místní komunikace Petroupim - Soběhrdy, pod zdrojem cca 100 m.

- Zdroj S4 - Soběhrdy zahrnuje jednu studnu

- I.PHO, oplocené, tvoří čtverec o velikosti 20x20 m.

- II.PHO, označené v terénu tabulkami, zahrnuje pozemky nebo jejich části č.kat. 1404/1, 1345, 1492, 1344/2, 1340/1.

Část řešeného území (v severní části řešeného území) se nachází v ochranném pásmu druhého stupně vodovodní štoly vodovodu Pražských vodovodů a kanalizací a.s. z úpravny vody přehradní nádrže Želivka. Ochranné pásmo štolového přivaděče Želivka o celkové délce 51,972 km z úpravny vody Želivka do vodojemu Jesenice bylo stanoveno vyhláškou Referátu životního prostředí Okresního úřadu v Benešově č.j. Vod: 231-1980/99 ze dne 21.5.1999. O připravovaných stavbách a jiných činnostech uvedených na území prvního a druhého ochranného pásma štolového přivaděče Želivka musí být informována a ke stavebnímu řízení přizvána vždy a.s. Pražské vodovody a kanalizace, závod Želivka, 256 22 Zruč nad Sázavou. V ostatních částech řešeného území a to v částech Mezihoří, Phov, Žíňanech, Žíňankách a zbytku Soběhrd jsou obyvatelé zásobeni pitnou vodou z vlastních domovních studní.

Západní částí území východně od Žíňánek prochází trasa skupinového vodovodu Benešov – Sedlčany – přivaděč Podmračí – Šiberna. Trasa byla realizována částečně odchylně od podkladů ÚAP; je zakreslen skutečný realizovaný stav dle podkladů obce.

Návrh vodovodu

V rámci zm. č. 4 ÚP byl řešen i nový vodovod. Přívod původního vodovodu bude odpojen, a stávající vodovodní řady budou přepojeny na nový obecní vodovod. Vodovod bude zásoben z VZ - dva vrty HV-1 a HV-3 v údolí Medunského potoka. Voda z vrtů bude čerpána výtlačným řadem do nového vodojemu, který je umístěn pod vrcholem kopce Střemoch, o velikosti akumulace 70 m3, s kótou hladiny 447,50 m nad mořem a kótou dna vodojemu 445,00 m nad mořem. Vodojem je navržen zemní, akumulace ve dvou železobetonových komorách, každá o akumulačním prostoru 35 m3. K nádržím je přidružena akumulační komora a úpravna vody. Z vodojemu pak je vodovodním řadem vedena voda jižním směrem do Soběhrd, a východním a poté severním směrem do Phova a Mezihoří.

V ostatních částech řešeného území se navrhuje zásobení obyvatel pitnou vodou individuelní, z vlastních domovních studní.

Soběhrdy:

Stávající vodovod pro farmu ZOD Petroupim o kapacitě 0,2 l/s bude zachován ve stávající podobě. Obecní vodovod bude rozšířen tak, aby mohl zásobovat obyvatele stávající i nově navržené zástavby. V obci budou dále navrženy nové uliční řady jak ve stávající zástavbě, kde dosud vodovod neexistuje, tak i v ulicích plánované výstavby.

Vodovodní řady budou dimenzovány pro potřeby požárního vodovodu.

Kanalizace

V obci Soběhrdy existuje částečně dešťová kanalizace. Tyto úseky dešťové kanalizace jsou zaústěny do příkopů, odkud jsou odpadní vody sváděny do nejbližší vodoteče. V Žíňanech je proveden úsek dešťové kanalizace z betonových trub na pero a drážku DN 300 mm, zaústěný do Žíňanského potoka. Přirozenými sběrači dešťových vod jsou vodoteče, protékající v řešeném území.

V Soběhrdech jsou splaškové vody zaústěny převážně do splaškové kanalizace, a čištěny ve dvou čistírnách odp. vod. Splaškové vody v ostatních malých sídlech jsou v obytné zástavbě odváděny buď do žump, nebo s předčištěním v septicích odváděny do dešťové kanalizace nebo do vodotečí nebo v několika případech jsou čištěny v domovních čistírnách odpadních vod.

Platí nař. vl. č. 401/2015, o ukazatelích a hodnotách přípustného znečištění povrch. vod a odpad. vod, náležitostech povolení k vypouštění odpadních void do vod povrchových a do kanalizací a o citlivých oblastech.

Návrh kanalizace

Soběhrdy - obec má vybudované dvě malé čistírny odpadních vod. Čištění odpadních vod je navrženo ve dvou čistírnách pro 150 ekvivalentních obyvatel a 35 ekvivalentních obyvatel. Probíhá

intenzifikace obou čistíren na 300 ekvivalentních obyvatel a 87 ekvivalentních obyvatel. Do ČOV bude odkanalizována i smíšená výrobní zóna východně od Soběhrd.

OP ČOV činí 25 m; případně mohou být ochranná pásma u ČOV jižně u Soběhrd zvětšena na 50 m a budou vyhovující i pro otevřené, nezakryté nádrže pro ČOV s kapacitou do 100 m3/den. Odpad z této ČOV do pravostranného přítoku vodoteče Řechta.

V ostatních sídlech sice v ÚP byla navržena splašková kanalizace spolu s ČOV, ale s ohledem na jejich velikost a nekompaktní rozvolněný tvar prozatím budování není reálné. ÚP však ponechává rezervu pro umístění ČOV, která může být provozována i jako skupinová, vždy s možností vypouštění vyčištěných vod do vodoteče, neboť najít plochu akceptovanou pro tento účel je většinou náročné. Jedná se tedy o územní rezervu do budoucna, kterou je vhodné držet.

PD týkající se splaškové kanalizace a nových ČOV je nutno vždy projednat i s Povodím Vltavy.

Pro dešťové vody platí, že je nutno dodržet vyhl. č. 501/2006Sb., v platném znění, § 21, vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení. V jednotlivých lokalitách budou uplatněny zejména zásady zasakování dešťových vod ze střech rodinných domů na pozemcích nemovitostí (nebudou vypouštěny do ulice, ani do silničních příkopů) - lze využít pro zalévání. Rovněž součástí komunikačního prostoru budou zatravněné pásy, podporující zasakování dešťových vod. Při dodržení výše uvedených zásad je počítáno s maximálním možným využitím stávající dešťové kanalizace. Ochranné pásmo kanalizačních stok činí dle Zák. č. 274/2001 Sb.: 1,5 m u potrubí do ø 500 mm a 2,5 m u potrubí o ø větším než 500 mm.

5. VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Řešené území odvodňuje vodní tok Benešovský potok, číslo hydrologického pořadí 1-09-03-140, který je ve správě Povodí Vltavy a.s. a je na něm vyhlášeno zátopové území. Toto zátopové území je zakresleno v mapové části dokumentace. Do Benešovského potoka se vlévají jako pravostranné přítoky vodoteče ze řešeného území: Medunský potok s bezejmennými přítoky - číslo hydrologického pořadí 1-09-03-141, dále Žíňanský potok s pravostranným bezejmenným přítokem. Pod Soběhrdy protéká vodoteč Řehta, která se před Bedrčí vlévá do Okrouhlického potoka - číslo hydrologického pořadí 1-09-03-139, pravostranného přítoku Benešovského potoka. Ostatní vodoteče kromě již zmíněného Benešovského potoka nemají vyhlášena záplavová území, ani nebyly určeny úrovně hladiny Q100 na vodotečích. Všechny toky musí mít určeno správcovství a musí plnit povinnosti správce vodních toků dle vyhl. č. 19/78Sb. Zásahy do vodních toků a umístění staveb podél toků musí respektovat podmínky zák. č. 138/73Sb. a majetkoprávní vztahy (zástavba v inundaci není v rámci ÚP navrhována), budou uvažována kritická místa z hlediska protipovodňové ochrany. Všechny vodní nádrže mají mít zpracovány manipulační řády. Je třeba zabránit znečišťování vodních toků a nádrží nečištěnými odpadními vodami. Na vodních tocích a nádržích je nutno provádět běžnou a plánovanou údržbu a čištění, dbát na zachování funkčnosti a průtočnosti bezpečnostních přelivů a výpustných zařízení. Je nutno dodržovat ochranná pásma vodních toků a nádrží – nezastavitelnost a neoplotitelnost břehů do vzdálenosti 6 m, u významných vod. toků 10 m.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Obec Soběhrdy má vydanou závaznou vyhlášku o stanovení systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území obce Soběhrdy. V obci je provozován separovaný sběr prostřednictvím separačních kontejnerů. Sběrný dvůr v obci není – sběr nebezpečného a velkoobjemného odpadu je provozován mobilní sběrnou. Odpadové hospodářství odpovídá platné legislativě.

POŽADAVKY CIVILNÍ OCHRANY, POŽÁRNÍ OCHRANY

Civilní ochrana je řízena prostřednictvím Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje. Musí splňovat požadavky stanovené ve vyhl. MV ČR č. 380/2002Sb. a č. 239/2000Sb. Nejvýznamnějšími složkami ochrany občanů jsou tři systémy. Systém varování obyvatelstva, systém kolektivní ochrany a systém individuální ochrany.

Ochrana obyvatelstva se předpokládá v podsklepených částech objektů. Jako místo pro skladování materiálu CO a humanitární pomoci lze uvažovat budovu OÚ, místem vhodným k příjmu evakuovaných osob obec nedisponuje. Jako plochy pro dekontaminaci osob přicházejí v úvahu

plochy sportoviště. Vhodné plochy pro dekontaminaci zvířat a vozidel v obci nejsou, lze případně uvažovat se zemědělským areálem. Nouzové zásobování vodou je možno provádět balenou vodou, která bude skladována a vydávána v budově OÚ (stejně jako případná humanitární pomoc), nebo pomocí cisteren, které budou umístěny na návsi.

S plochami a dopravními cestami pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek se neuvažuje, obec nemá duplicitní komunikační síť, pro dopravní obsluhu zastavěného území je užita stávající silniční síť, která je kompaktně obestavěna obytnou a smíšenou zástavbou. Polní cesty nemají dostatečné parametry a návaznosti. Rovněž obec nemá vhodné skladové prostory pro uskladnění nebezpečných látek. Plochami využitelnými pro záchranné, likvidační a obnovovací práce obec rovněž nedisponuje.

V obci je instalován místní rozhlas pro možné varování obyvatel.

Nebezpečí sesuvů půd v řešeném území nehrozí.

Zajištění požární vody v řešeném území je posuzováno dle platných ČSN 73 0873/1995 (Požární bezpečnost staveb - zásobování požární vodou) a ČSN 73 6639/1961 (Zdroje požární vody). Zásoba vody pro požární účely v sídlech je v současnosti částečně zajištěna ve stávajících rybnících a požárních nádržích – v Soběhrdech je vybudována požární nádrž - č.kat. 54, železobetonová nádrž. V Žíňanech (č.kat. 2132/1 a 2007) a v Mezihoří (č.kat. 987/3, 580/4) jsou vybudovány rybníky, které zabezpečí vodu pro hašení požáru v obci. Další menší rybníky jsou nedaleko Žíňánek i v Phově. Hasičská zbrojnice je v Soběhrdech a v Mezihoří. K rybníkům, které mohou sloužit jako zdroje pož. vody, je příjezd. Vzdálenost budov od nádrží nebo hydrantů nemá přesáhnout 300 m, což dle ČSN 73 0873 vyhovuje pro zástavbu rodinnými domy a výrobními i nevýrobními objekty o ploše požárního úseku do 1500 m2.

V Soběhrdech jsou na veřejném vodovodu osazeny hydranty. Hydranty budou osazeny i na vodovodu v Phově a Mezihoří – po jeho vybudování.

Obec musí být zajištěna požární vodou podle ČSN 730873. Nutno dodržet vvyhl. č. 246/2001Sb., a 23/2008Sb., o technických podmínkách požární ochrany.

Jednotlivé stavby se musí navrhovat tak, aby se předcházelo vzniku a šíření požáru a aby v případě požáru nebo jiného ohrožení staveb umožňovaly bezpečnou evakuaci osob, popř. zvířat, věcí, zabraňovaly šíření požáru mezi jednotlivými PÚ a mimo stavbu a umožňovaly účinný zásah při likvidaci požáru a při záchranných pracích.

Obecně dle požadaku HZS Stč. kraje platí, že musí být zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro pož. techniku, a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stáv. objektům. Pro nové vodovody budou uvažovány hydranty, navržené dle přísl. ČSN, případně budou ponechány rezervy pro pož. nádrže. Nutno respektovat požárně nebezpečné prostory jednotl. staveb dle příslušných ČSN.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Občanská vybavenost je v obci Soběhrdy standartní s ohledem na velikost sídla – obecní úřad s hasičárnou a hospodou (kde se vaří), sportoviště, obchod, evangelická fara, evangelický kostel, římskokatolická kaple, nově vybudovaný areál – zóna farmářských chovů s doplňkovou vybaveností pro návštěvníky (děts. hřiště, občerstvení apod.), drobné živnosti a služby. Další vybavenost je v Mezihoří – hasičská zbrojnice, kulturní dům s hostincem, menší sportoviště. V Žíňanech je obecní domek s přilehlým pozemkem s dětským hřištěm. Malé dětské hřiště je i na návsi v Žíňánkách. Nová občanská vybavenost navrhována není – stávající je dostatečně kapacitní, a přepokládá se v případě potřeby zapojení soukromého sektoru ve stávajícím domovním fondu. V rámci zm. č. 3 byla navržena jižně od Phova rezerva pro sportoviště, neboť byly problémy s pozemky pod stávajícím sportovištěm. Později však obec pozemky odkoupila, a v rámci zm. č. 5 bylo navrženo dobudování (rozšíření) stávajícího sportoviště. Toto je převzato do územního plánu.

Obecně občanské vybavení je členěno dle funkce na občanské vybavení ostatní, kam spadá jednak občanské vybavení pod veř. správou, dále komerční zařízení a služby provozované podnikatelskými subjekty, dále sem náleží i církevní objekty, fara apod., a občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení. Pod občanské vybavení spadají i hřbitovy.

V ostatních sídlech s ohledem na velikost vybavenost není (s výjimkou děts. hřišť, případně menších sportovních plácků) – je využívána vybavenost v Soběhrdech, Mezihoří či okolních větších obcích.

Do Benešova jako centra osídlení jsou pak výrazně směrovány obslužné vazby vyšší vybavenosti (centrum správní, zdravotní péče, střední školy, sportovní a kulturní vyžití, obchodní vybavenost, prac. příležitosti…). Město Benešov je pro Soběhrdy obcí s pověřeným obecním úřadem i obcí s rozšířenou působností.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Tato vybavenost je vyznačena na výkrese č. I.3 – jedná se o vybavenost pod „veřejnou správou“ (§2 odst. 1) písmeno k) bod 3 SZ). Je to vybavenost objekty v majetku obce, kde se zajišťuje veřejná správa, vzdělávání a výchova, kultura, zdravotní a tělovýchovné služby a další funkce pod gescí obce.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství jsou dle § 34 zák. o obcích všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veř. zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící k obecnému užívání. Stávající veř. prostranství jsou vyznačena na výkr. č. I.2, I.3, dále i na koordinačních výkresech – jedná se o plochu návsí a rozšířených prostor v zástavbě; součástí těchto veřejných prostranství je i zeleň. Pokud je však zeleň většího rozsahu, byla zařazena do funkce „zeleň na veřejných prostranstvích“. Nová veřejná prostranství jsou navrhována pouze v nových lokalitách formou komunikací a doprovodné zeleně, s menším rozšířeným prostorem – podrobněji bude řešeno v územních studiích.

e) koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

Koncepce uspořádání krajiny respektuje zásady Úmluvy o krajině. Jsou vymezeny plochy smíšené nezastavěného území, které se dále člení na plochy lesní (index NL), plochy polí (index NZ), plochy travních porostů (index NS), plochy nezastavitelných zahrad a sadů (index ZS2), plochy farmářských chovů (index ZF), plochy krátkodobé nepobytové rekreace (RN), plochy vodní a vodohospodářské (W). Plochy přírodní (index NP) byly stanoveny samostatně – to jsou to prvky ÚSES, a významné krajinné prvky registrované či určené k registraci. Od SZ pak okrajově do řešeného území zasahují plochy těžby nerostů (NT) - lom Mrač.

Plochy lesní (PUPFL) – správní území obce Soběhrdy má 147,5 ha lesů. Lesnatost činí 22% (republikový průměr 33%). V katastru jsou lesy hospodářské, a lesy zvl. určení (v malém rozsahu u Soběhrd – navrženo v rámci zm. č. 4 ÚP). Na území se nevyskytují žádné lesy ochranné. Sdružení obecních lesů Benešovska spravuje cca 103 ha lesů. Převládající dřevinou je borovice (60%), dále smrk (20%), modřín a dub (10% každý druh), jedle, javor, jasan, bříza v malých příměsích. Stáří porostů činí cca 50 let, část porostů 120 let. PUPFL nejsou ÚP dotčeny až na malý již odsouhlasený zábor severně od Soběhrd pro přístupovou komunikaci k VDJ. U navrhovaných lokalit v UP je však u několika lokalit dotčeno OP lesa. Zde však již bylo odsouhlaseno umístění nové zástavby v rámci schváleného ÚPO a jeho změn, pokud nově navržené zástavbové plochy zasahovaly do OP lesa. Jedná se o úpravu původního ÚP dle § 188 SZ – nikoliv nový ÚP. Předpokládá se snížení OP lesa na 25 – 30 m. Na snížení není zákonný nárok (viz podmínka ust. §14 odst. 2 zák. č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění - nutno žádat MěÚ Benešov OŽP). Pokud je to možné, je nutno umístit RD vždy mimo OP lesa, a pozemek dotčený OP lesa pak ponechat jako nezastavitelnou zahradu. Oplocení nesmí sahat až k hranici lesa, aby byla zachována přístupnost lesních pozemků.

Plochy vodní a vodohospodářské – řešené území odvodňuje vodní tok Benešovský potok, číslo hydrologického pořadí 1-09-03-140, který je ve správě Povodí Vltavy a.s. a je na něm vyhlášeno zátopové území. Toto zátopové území je zakresleno v mapové části dokumentace. Do Benešovského potoka se vlévají jako pravostranné přítoky vodoteče ze řešeného území: Medunský potok s bezejmennými přítoky - číslo hydrologického pořadí 1-09-03-141, který je ve správě s.p. Lesy ČR, oblastní správa toků Benešov, dále Žíňanský potok s pravostranným bezejmenným přítokem ve správě SMS (Státní meliorační správa) Benešov. Pod Soběhrdy protéká vodoteč Řehta, která se před Bedrčí vlévá do Okrouhlického potoka - číslo hydrologického pořadí 1-09-03-139, pravostranného přítoku Benešovského potoka. Vodoteč Řechta se svým bezejmenným pravostranným přítokem je ve správě s.p. Lesy ČR, oblastní správa toků Benešov. Ostatní vodoteče kromě již zmíněného Benešovského potoka nemají vyhlášena záplavová území, ani nebyly určeny úrovně hladiny Q100 na

vodotečích. Všechny toky musí mít určeno správcovství a musí plnit povinnosti správce vodních toků dle vyhl. č. 19/78Sb. Zásahy do vodních toků a umístění staveb podél toků musí respektovat podmínky zák. č. 138/73Sb. a majetkoprávní vztahy, zástavba v inundaci bude omezována (není sem v rámci ÚP navrhována), budou uvažována kritická místa z hlediska protipovodňové ochrany. Všechny vodní nádrže mají mít zpracovány manipulační řády.

Správce toků s prováděním nových úprav na toku nepočítá. U stávajících vodních nádrží je nutno zachovat jejich funkci. Je třeba zabránit znečišťování vodních toků a nádrží nečištěnými odpadními vodami. Zejména je nutno dbát na zachování funkčnosti a průtočnosti bezpečnostních přelivů a výpustných zařízení. Je nutno dodržovat závěry a pokyny, uvedené ve společném manipulačním řádu skupiny rybníků. Obdobně je nutné, aby správce potoka dbal na zachování průtočnosti koryta a propustků. K tomu je nutno vytvořit podmínky (zejména umožnění přístupu k toku - viz Vodní zákon a prováděcí předpisy).

Novou výstavbu nenavrhovat v zaplavovaných územích, a je nutno dodržovat ochranná pásma vodních toků a nádrží. Nutno upozornit na nezastavitelnost a neoplotitelnost břehů vodotečí a vodních ploch – u významných vodních toků je to 8 m od břehové čáry, ostatní vodní toky a vodní plochy 6 m od břehové čáry. Podél vodních toků jsou většinou sitovány zatravněné pásy, často zde procházejí biokoridory či interakční prvky, s doprovodnou zelení. Při zemědělském obhospodařování pozemků je nutno i v místech, kde tyto prvky ÚSES či interakční prvky nejsou, ponechat nezoraný pás v šíři min. 1 m.

Ochrana přírody - ve správním území obce Soběhrdy se nenachází žádné území podléhající ochraně dle zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny .

V území je registrována lokalita zvýšeného zájmu ochrany přírody v bývalém vápencovém lomu u Mezihoří, avšak již mimo řešené území, kde se spolu s další vápnomilnou květenou vyskytuje vzácný hořeček brvitý.

Doporučuje se vyhlásit jako VKP lokalitu údolí potůčku Řechta jižně od Soběhrd (VKP 3), s cennými bylinnými porosty a lesními porosty na svazích. Dále je zde rokle s rozvolněným lesním porostem opět s cenným bylinným patrem (VKP 5). Ostatní ekologicky hodnotné části krajiny jsou VKP ze zákona – nivy včetně vodních toků, kde jsou zvláště cenné doprovodné habrové porosty v úzkých pásech svahů údolí – nebo jsou zařazeny do ÚSES.

Dále obecně v Soběhrdech i v menších sídlech je mnoho kvalitních vzrostlých stromů, které tvoří neopakovatelné prostředí, a zasluhují ochranu a péči. Většinou jsou u kostela či jako doprovod prvků drobné architektury.

Návrhem ÚP nebudou dotčeny prvky ochrany přírody a krajiny.

Krajina je (mimo jiné) chráněna § 18 stavebního zákona jako podstatná složka života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to zákon určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Typická krajina je v leso-zemědělské oblasti Benešovska mimo zastavěná území obcí tradičně už po století neoplocovaná, veřejně přístupná, majetkoprávně a vlastnicky většinou nevymezená a neoznačená. Výjimku tvoří jen hraniční patníky, solitérními stromy či velké hraniční kameny, případně vlastnické oddělení mezemi, remízy či jinou liniovou zelení. Akceptovatelné z hlediska ochrany krajinného rázu je jen ohrazení (nikoliv oplocení) pro pastvu hospodářských zvířat.

Do volné krajiny nelze umisťovat stavby (podrobněji v části funkční a prostorové regulativy). Stavby v neurbanizovaném území jsou v rozporu jak s Obecnými zásadami urbanizovaného rozvoje obcí, koncepcí ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje v letech 2006–2016 (akční cíl č. 147) opatření 2.6.0.5, tak i s „Vyhodnocením krajinného rázu Středočeského kraje“ (hodnocení pro kraj zpracoval VOREL ET AL. 2009). Dle této dokumentace je předmětné území v kategorii krajinářského hodnocení B (+) tj. krajina kulturní – krajinářská hodnota zvýšená, což znamená druhé nejlepší hodnocení zachovalosti krajiny v rámci Středočeského kraje. Vyšší hodnocení tak mají už jen zvláště chráněná území nebo velké souvislé lesní celky.

Jedná se tedy o krajinu utvářenou harmonickým měřítkem a vztahy se soustředěnými estetickými a krajinářskými hodnotami, kde stavby působí velmi rušivě a významně negativně.

Oplocování zemědělských pozemků, umisťování staveb, či výrobků plnících funkci stavby je tak i v rozporu s kapitolou 1.6.1.4 (ohrožení krajinného rázu) a 1.6.2 (prostupnost krajiny) koncepce ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje v letech 2006–2016.

V pasážích krajiny s vysokým podílem zornění je třeba doplnit interakční prvky, které krajinu rozčlení, a působí i protierozně. Je třeba respektovat údolní nivy vodotečí, neprovádět rozorávání břehů, ponechat zde zatravněné pásy s doprovodnou zelení. Při obnově cestní sítě je žádoucí doplňovat i doprovodné aleje, zelené pásy s keři. Doprovodné aleje je třeba doplnit i podél komunikací. Z hlediska ochrany krajinného rázu je třeba jednotlivé lokality na okrajích sídel zastavovat tak, aby zástavba postupně narůstala od zastavěného území do volné krajiny, a nevznikaly zde proluky. Stavby na pozemcích budou vždy umisťovány co nejblíže v návaznosti na zastavěné území a komunikace, a ven do krajiny bude orientována zahrada, tvořící plynulý přechod do volné krajiny. Podrobněji budou řešit územní studie. Nutno sledovat zachování krajinného rázu, i ve smyslu ochrany dálkových pohledů a horizontů.

Celkový rozsah řešeného území je po katastrálních územích a po druzích pozemků následující:

orná půda	583,95 ha
chmelnice	-
vinice	-
zahrady	17,53 ha
ovocné sady	14,64 ha
louky	43,36 ha
pastviny	60,73 ha
Σ zemědělské půdy	720,21 ha

lesní porosty	220,24 ha
vodní plochy	5,69 ha
zastavěné plochy	12,05 ha
ostatní plochy	54,66 ha
Σ nezemědělské půdy	292,64 ha

KES činí 0,596 (poměr součtu lesní půdy, pastvin, luk, vodních ploch, zahrad a sadů k součtu orné půdy, zastavěných a ostatních ploch) a jedná se tedy o intenzivně využívanou kulturní krajinu.

Přírodní podmínky – jedná se o klimatickou oblast mírně teplou, okrsek mírně vlhký, s mírnou zimou, pahorkatinového typu. Klimatické poměry území charakterizují průměrné srážky 600mm a teploty 7,5 °C, převažuje západní a severozápadní vítr.

Hydrologické poměry – povodí popsáno již výše – území odvodňují přítoky Benešovského potoka (Řechta, Meduňský potok, bezejmenná vodoteč tekoucí přes Žíňany). V území byly v minulosti provedeny meliorace, a to ve značném rozsahu. Koryta potoků jsou převážně přirozená, jen části drobných přítoků na zemědělské půdě jsou regulované.

Geomorfologie, geologie, oedologie

Soběhrdy leží v Benešovské pahorkatině. Jsou součástí Česko – moravské soustavy, podsoustavy Středočeská pahorkatina. Reliéf terénu je mírně zvlněný.

Geologický podklad tvoří starohorní a prvohorní krystalické břidlice a do převážné oblasti jižní části území zasahují vyvřeliny (žuly) Středočeského plutonu. Na tomto geologickém podkladu se vytvořily hnědé lesní půdy pahorkatin a podzolové půdy. Jsou kyselé, převážně středně hluboké, minerálně chudé, hlinitopísčité až písčitohlinité. Na úzkých, jen místy vyvinutých nivách jsou oglejené a glejové půdy.

Územní systém ekologické stability krajiny – ÚSES

Biogeografická diferenciace

Bioregion 1.22 – Posázavský

Sosiekoregion II/19 – Středočeská vrchovina

Biochora II/19/3 členitých pahorkatin – převážná část řeš. území

Řešeným územím dále prochází pouze systém lokálních ÚSES. Systém loklálních ÚSES navazuje na širší území sousedících katastrů. Jedná se o systém vodních, nivních a lesních společenství, s nutností doplnění jenoho krátkého nefunkčního úseku, kde biokoridor přechází převážně přes zemědělsky obdělávanou půdu.

Systém lokálních ÚSES zpracoval ing. Krause, ing. Svrčková (1996).

Teze metodiky zapracování ÚSES do územních plánů - hlavním cílem vytváření *územních systémů ekologické stability krajiny* (ÚSES) je trvalé zajištění biologické rozmanitosti (všech žijících organismů a jejich společenstev). Podstatou ÚSES je vymezení sítě přírodě blízkých ploch v minimálním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Je však zřejmé, že vymezení, ochrana a případné doplnění chybějících částí této sítě je pouze jednou z nutných podmínek udržení ekologické stability a biodiversity. Koncepce tvorby ÚSES navazuje na koncepci Evropské ekologické sítě vytvářené ve státech Evropské unie a má tedy velký význam pro postupné začleňování ČR do struktur Evropské unie a rozhodujícím způsobem přispívá k naplňování celosvětové Úmluvy o biologické rozmanitosti, k níž Česká republika přistoupila v roce 1994. ÚSES je definován v zákoně č. 114/1992 Sb. O ochraně přírody a krajiny a podle tohoto zákona patří vymezení a hodnocení ÚSES mezi základní povinnosti při obecné ochraně přírody a provádí ho orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany ZPF a státní správy lesního hospodářství. Ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a nájemců pozemků tvořících jeho základ. Jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Z hlediska územního plánování představují ÚSES jeden z limitů využití území (§ 2 zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění), který je nutno respektovat jako jeden z předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

Skladebné součásti ÚSES - biocentra (BC), biokoridory (BK) a interakční prvky (IP) jsou vymezovány:

na základě rozmanitosti potenciálních ekosystémů v krajině;

jejich prostorových vztahů;

aktuálního stavu ekosystémů;

prostorových parametrů;

a dalších společenských limitů a záměrů.

Cílem jejich vymezení je ochrana ploch funkčních prvků ÚSES a územní ochrana ploch pro založení prvků chybějících.

Existující biocentra – cílem je dosažení přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám (u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám = louky). Tomuto cíli musí být podřízeny vedlejší funkce biocentra (např. produkční funkce). Rušivé činnosti (umisťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření apod.) a činnosti snižující ekologickou stabilitu jsou nepřípustné.

Existující biokoridory – cílem je umožnit migraci všech organismů mezi biocentry. Za určitých podmínek může být biokoridor z části tvořen antropickými společenstvy s dostačující ekologickou stabilitou (extenzivní sady, louky, hospodářský les). V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb (příčné křížení), vodohospodářských staveb ČOV apod. Ostatní změny a činnosti snižující ekologickou stabilitu jsou vyloučeny.

Lokální biokoridory procházejí územím ze sousedních katastrů. Západně je to po toku Benešovského potoka biokoridor BK D s vloženými biocentry BC D. 5 a BC D.6. Biokoridor pak je trasován severně nad Žíňánkami přibližně podél hranice správního území (SZ směr) až po Medunský potok – zde je vloženo biocentrum BC D.7. Biokoridor BK D pak pokračuje severně přes správní území sousedících Čerčan, k biocentru BC D.8, které zasahuje severně od Vápenky na správní území Soběhrd. Po Medunském potoce je pak trasován biokoridor BK.1, s vloženým biocentrem BC 1.6. Obecně systém lokálních ÚSES je klasifikován jako funkční v lesních porostech a podél vodotečí, pouze jedna krátká pasáž biokoridoru D trasovaná přes ornou půdu je nefunkční (chybějící – k založení).

Biocentra zvláště v lesních porostech vyžadují vylepšení přirozené dřevinné skladby, v lučních společenstvech pak převedení kulturních luk na extenzivní. Louky je třeba pravidelně kosit, ponechat pás podél toku samovolnému vývoji, provádět péči o břeh. porosty.

Dále jsou navrženy interakční prvky (IP), které člení dále ornou půdu, a doplňují prvky ÚSES – podél drobných vodotečí, podél cest – jedná se o zatravněné pásy v šíři cca 5 m se stromy a keři – podél cest např. aleje – dle situace jednostranné, oboustranné.

Prostupnost krajinou – zajišťují stávající cesty v krajině a pěší cesty. Oproti historické cestní síti došlo k částečné redukci cestní sítě. Některé cesty jsou navrženy k obnově. Pro pohyb cyklistů slouží místní komunikace a polní cesty; rovněž dvě cyklotrasy. Přes řešené území vedou trasy značených turistických cest.

Nově navrhované pěší cesty jsou vyznačeny v grafické části dokumentace, jsou zařazeny do veř. prospěšných staveb, a měly by umožnit zprůchodnění a lepší pěší propojení mezi zástavbou v sídle a krajinou.

Plochy pro protierozní opatření nebyly vymezeny. Mezinárodní kriteria o omezování eroze GAEC doporučují rozdělování polí do pásů osázených různými plodinami, což by měli dodržovat zemědělci zde hospodařící.

Plochy pro opatření proti povodním – obec není ohrožena povodněmi. Nicméně podél Benešovského potoka je vyhlášeno Q100 – nejsou však ohrožena sídla ani zástavba.

Rekreace – správní území má s ohledem na zachovanou krajinu značný rekreační potenciál, pro turistiku, cyklistiku a podobné aktivity.

Vyšší podíl využití objektů pro ind. rekreaci formou chalupaření je v menších sídlech. S ohledem na proměnnost funkcí trvalého bydlení a ind. rekreace v objektech nebyly stanoveny zvláštní monofunkční plochy pouze pro rekreaci, a rekreační využití naopak bylo umožněno i v rámci ploch pro bydlení. I když někde hlavní fukcí je individuální rekreace, vždy přípustnou funkcí zůstává bydlení.

Malý rekreační areál je na potoce Řechta, s rekreačními chatkami, jako zóna pobytové krátkodobé rekreace. Lesík západně od Soběhrd byl vyčleněn jako zóna krátkodobé nepobytové rekreace. Rekreační potenciál dále vzrostl po vybudování zóny farmářských chovů, jako cíle návštěvníků. Sportovně – turistický faktor je dán vybaveností pro sport a pro cestovní ruch – tento se výrazně zvýší po rozšíření sportoviště jihozápadně u Soběhrd.

Kulturně - historický faktor je dán blízkostí památek Benešovska.

Plochy pro dobývání nerostů – v kat. úz. Mrače západně v sousedství řešeného území se nachází ložisko stavebního kamene s dobývacím prostorem, bilancované č. ložiska je B 302 6600, registrováno u PIKASO s.r.o. Probíhá zde v současné době povrchová těžba. V ploše dobývacího prostoru je navržena lok. č. 19, s funkcí „plocha těžby nerostů“. Rozsah byl převzat z ÚAP – v původním ÚP byl rozsah dobývacího prostoru jiný, odpovídající tehdejším podkladům. Rovněž v původním ÚP byla plocha lomu nazvána jako „lom“ bez vlastní funkční plochy vymezené formou funkčních a prostorových regulativů. Toto bylo v nově upraveném ÚP doplněno v souladu s ÚAP, a skutečně probíhající těžbou. Jižně je ložisko opět stavebního kamene s bilancovaným číslem DP 700 303, kde těžba dosud nebyla zahájena. Obě ložiska okrajově zasahují do řešeného území a jsou ve výkresech vyznačena. Obě ložiska mají vyhlášené chráněné ložiskové území, které zasahuje zčásti historickou zástavbu Žíňánek. Okrajově zasahuje CHLÚ severozápadní část historické zástavby v Žíňánkách, nová zástavba však drží hranici CHLÚ. V CHLÚ je zákaz umisťování staveb netěžebního charakteru. Povolovat zde stavby lze jen se souhlasem OVSS a MŽP. Je třeba dodržet ustanovení zák. č. 439/1992Sb., par. 18 a 19 (horní zákon – o ochraně a využití nerostného bohatství). Ložiska s dobývacím prostorem vč. CHLÚ jsou vyznačena v dokumentaci, nejsou sem umisťovány žádné nové stavby. Je zde vymezena funkční plocha – plocha těžby nerostů.

Dále se v řešeném území vyskytuje velmi malé poddolované území č. 1333001 poblíž Mezihoří po bývalé těžbě rud. Není sem umisťována žádná stavba.

V řešeném území se nevyskytují území náchylná k sesuvům. Nerostné bohatství nebude návrhem dotčeno.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají celé řešené území. Jsou stanoveny v souladu s vyhl. č. 501/2006Sb., v platném znění. Vymezují se u ploch o rozloze větší než 2000 m2. Tyto plochy se vymezují zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

V řešeném území byly stanoveny tyto plochy:

Plochy zastavěného území a zastavitelné plochy – v sídle:

- **plochy bydlení**
  - plochy bydlení v bytových domech - BH
  - plochy bydlení venkovského v RD – BV
  - plochy bydlení venkovského v RD v BP VTL plynovodu – BVP
  - plochy bydlení smíšeného výrobně-obytné - SV
- **plochy rekreace**
  - plochy individuální rekreace - RI
  - plochy pobytové krátkodobé rekreace - RP
- **plochy občanského vybavení**
  - plochy občanského vybavení ostatní - OV
  - plochy tělovýchovných a sportovních zařízení - OS
  - plochy hřbitovů – OH
- **plochy výroby a skladování**
  - výroba a služby – VP
- **plochy zemědělské**
  - výroba zemědělská - ZV

Nezastavitelné plochy – v sídle:

- **plochy veřejných prostranství** (vč. zeleně malého rosahu) - PV
- **plochy systému zeleně v sídle**
  - nezastavitelné sady a zahrady v sídle – ZS 1
  - zeleň na veřejných prostranstvích většího rozsahu – ZV
  - zeleň ochranná a izolační a ostatní - ZO

Nezastavěné území – v krajině:

- **plochy přírodní**
  - biocentra - BC
  - biokoridory – BK

- **plochy zemědělské**
  - plochy farmářských chovů - ZF

- **plochy smíšené nezastavěného území**
  - plochy polí - NZ
  - plochy lesní – NL
  - plochy lesní zvláštního určení - NLZ
  - plochy trvalých travních porostů - NS
  - nezastavitelné zahrady a sady – ZS 2

- **plochy nepobytové krátkodobé rekreace – RN**

- **plochy těžby nerostů - NT**

Části území společné pro sídlo a krajinu

- plochy dopravní infrastruktury - DI
- plochy technické infrastruktury - TI
- plochy vodní a vodohospodářské - W

Je stanoveno hlavní, přípustné a nepřípustné využití. Protože nelze všechny funkce taxativně vyjmenovat, je třeba při posuzování vhodnosti funkčního využití vycházet s vyloučením všech funkcí, které by narušily nebo by byly neslučitelné s funkcí hlavní. Dále jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, základní podmínky ochrany krajinného rázu (výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků, typ zástavby).

FUNKČNÍ REGULACE

Části území určené k zastavění – v sídle:

1 - Plochy bydlení v bytových domech - BH

hlavní:

- bydlení v bytových domech s využitím pozemku parkovou úpravou (s případně malou sportovní plochou a plochou pro dětské hřiště) a hospodářským zázemím řešeným jednotně

přípustné:

- nezávadná domácí výroba např. administrativa, poradenská činnost, švadlena a pod.
- využití nebytových prostor pro provozovny drobných služeb a drobných podnikatelských aktivit nenarušujících životní prostředí v souladu s obecně platnými právními předpisy, např. služby nevýrobního charakteru
- realizace vestaveb v podkroví s možností využití pro bydlení
- parkování pouze na společném parkovišti nebo v odstavném pruhu komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují, nebo v garážích řešených jako celek
- společné řešení hospodářského zázemí

nepřípustné:

- umisťování dočasných staveb (např.provizoria hospodářského zázemí)
- plechové objekty garáží
- výrobní činnost rušící hlukově, zápachem, či jinak bydlení (specifikováno v obecně platných právních předpisech a hygienických normách)

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

- nová zástavba musí respektovat charakter a vzhled okolní zástavby a její architektonický výraz - tato okolní zástavba má střechy sedlové se symetrickým sklonem nebo valbové, obdélníkový půdorys
- maximální intenzita zastavění pozemků: 40%
- maximální podlažnost 2 n.p. + podkroví, se zvýšeným přízemím na úroveň max.poloviny k.v. podlaží

2 - Plochy bydlení venkovského v rod. domech – BV

hlavní:

- bydlení a rekreace v rodinných domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím

přípustné:

- drobná chovatelská činnost, která neovlivní sousední obytné objekty (nutno stanovit PHO individualně tak, aby nedocházelo k zásahu PHO na hranici sousedního pozemku)

- maloobchod, stravování, služby, drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí v souladu s obecně platnými právními i zvláštními předpisy
- krátkodobé ubytování do 10 lůžek (parkování řešit na vlastním pozemku)
- zahradnictví
- využívání staveb pro bydlení pro rekreaci (jako chalupy)
- stavba objektů pro individuální rekreaci, avšak pouze takových, které svým vzhledem a charakterem odpovídají okolní venkovské zástavbě, stavba má charakter rekreačního domku, nikoliv chaty
- parkování v rámci vlastních pozemků nebo v odstavných pruzích veř. komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují
- na pozemek lze umístit drobné účelové stavby

nepřípustné:

- výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí - podzemní vody, vegetaci apod. prostředí v souladu s obecně platnými právními i zvláštními předpisy (nepřípustné je umisťování autoservisů, klempíren, lakoven, kovovýroby…)
- zákaz staveb náročných na dopravní obsluhu, parkování aut nad 3,5 t a autobusů na místních komunikacích
- zákaz staveb, které by narušily charakter zástavby zvláště v zachované historické zástavbě - plechové dílny, provizoria

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

- nová zástavba musí respektovat charakter a vzhled okolní zástavby a její architektonický výraz; v této okolní zástavbě jsou užity střechy sedlové se symetrickým sklonem nebo valbové, obdélníkový půdorys
- charakter zástavby – izolované RD; pro lok. č.7 lze i řadové rodinné domy (nutné prověření ÚS)
- maximální intenzita zastavění pozemků: 25%, v případě ŘRD (ŘRD jsou přípustné pouze v lok. č. 7) 40%
- podlažnost 1,5 n.p. + obytné podkroví - výška max 10 m (na svažitém pozemku 10 m měřeno od rostlého terénu v nejnižším místě osazení objektu),
- u dostavby objektů v prolukách se doporučuje zachovávat jednotný odstup od komunikace a jednotné řazení objektů štítem nebo hřebenem do ulice dle okolí (v návaznosti na okolní zástavbu)
- hlavní obslužné komunikace v nově zastavovaných lokalitách budou mít alespoň jednostranné uliční stromořadí (z drobných kulovitých dřevin např.)
- zástavba bude důsledně realizována ve směru od zastavěného území ven do krajiny, bude realizována po ucelených skupinách vč. podmiňujících investic (pokud se nejedná o proluky)
- pokud dojde v rámci stávajícího zastavěného území k parcelaci větších zahrad za účelem nové zástavby, musí zůstat u původního objektu parcela alespoň 600 m^2 a u nového objektu min 600 m^2,
- dále platí podmínky stanovené ve vyhl. 501/2006 a ve SZ - možnost umístění dalších staveb dle § 103 odst. (1) písm. a), a písm. e) bod 1., 3. SZ .

Zpracování územní studie (US) – dle § 30 SZ je předepsáno pro lokalitu č.6, 7, 10, 17, 18, 20, 21 (pouze část od komunikace severně), 22.

US pro lok. č. 17 Mezihoří a 21 Žíňany je třeba projednat s ČEZ Distribuce a.s., oddělení Rozvoje Benešov, kvůli upřesnění umístění TS. Veškerou novou zástavbu vč. předepsaných ÚS v Žíňanech je třeba projednat s orgány pam. péče, z důvodů Regionu lidové architektury v Žíňanech.

V případech – kde je předepsána ÚS - se jedná o lokality většího rozsahu, a lokality pohledově exponované. U lokalit bude dbáno na umístění RD při komunikacích; v zadních partiích pozemků směrem do krajiny budou zahrady a sady; sady tvoří přechod do krajiny a navazují na

krajinářsky hodnotné území ve směru k volné krajině. Je možno pořídit (při zachování koncepce) územní studii pro ucelenou část – etapu - rozsáhlejší lokality. Vždy však při tomto dílčím řešení při řešení první etapy musí být zpracován celkový koncepční výkres řešící základní regulaci pro celé území všech etap ve smyslu trasování komunikací, jejich šířek, chodníků pro pěší (veřejná prostranství), a vymezující bloky parcel mezi komunikacemi (aniž by bylo nutno v tomto koncepčním výkresu řešit v jednotlivých blocích stavební čáru, konkrétní parcelaci, umístění objektů RD, orientaci hřebene apod.). Celkový koncepční výkres musí být dodržen i při zpracování dalších etap. Územní studie předepíše porobnosti na úrovni stavební čáry, uliční čáry, tvaru střech, sklonu střech, orientace hřebene, doporučených materiálů, typů oplocení. Zpřesní v lokalitě řešení techn. infrastruktury, bude řešit veřejná prostranství. Povinnost pořízení územní studie a vložení dat o ní do evidence územně-plánovací činnosti (§30 odst. (4) SZ) trvá do nejbližší aktualizace územního plánu (v rámci aktualizace bude posouzeno, zda se povinnost zruší, nebo obnoví).

3 – Plochy bydlení venkovského v RD v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu - BVP

hlavní:

- bydlení a rekreace v rodinných domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím; domy v této zóně však musí splňovat zvláštní podmínky, dané technickým posudkem správce sítě, který je vždy třeba pořídit

přípustné:

- drobná chovatelská činnost , která neovlivní sousední obytné objekty (nutno stanovit PHO individualně tak, aby nedocházelo k zásahu PHO na hranici sousedního pozemku)
- maloobchod, stravování, služby, drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí v souladu s obecně platnými právními předpisy
- malé penziony do 10 lůžek
- zahradnictví
- využívání staveb pro bydlení pro rekreaci (jako chalupy)
- stavba objektů pro individuální rekreaci, avšak pouze takových, které svým vzhledem a charakterem odpovídají okolní venkovské zástavbě, stavba má charakter rekreačního domku , nikoliv chaty
- parkování v rámci vlastních pozemků nebo v odstavných pruzích veř. komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují

nepřípustné:

- výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí - podzemní vody, vegetaci apod. prostředí v souladu s obecně platnými právními předpisy (nepřípustné je umisťování autoservisů, klempíren, lakoven, kovovýroby…)
- stavby náročné na dopravní obsluhu, parkování aut nad 3,5 t a autobusů na místních komunikacích
- umisťování dočasných staveb, které by narušily charakter zástavby zvláště v zachované historické zástavbě - plechové dílny, provizoria

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

- viz regulativ č. 2 – venkovská obytná zóna; domy však pouze jednopodlažní
- stavět lze nejblíže od VTL plynovodu v jednotlivých lokalitách vždy dle technického posudku, pouze samostatně stojící obytné budovy jednopodlažní, vzdálené od jiného objektu min 50m; každá stavba musí být projednána se správcem sítě. Nicméně podrobné řešení může být stanoveno i odchylně, vždy dle technického posudku, a místních podmínek v území (stáří plynovodu, terén apod.)

4 – Plochy bydlení smíšeného výrobně-obytné – SV

hlavní:

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a omezeným chovem domácího zvířectva
- provozování řemeslné výroby a výrobních služeb v rámci hospodářských staveb

přípustné:

- drobná chovatelská činnost, která neovlivní sousední obytné objekty (nutno stanovit PHO individualně tak, aby nedocházelo k zásahu PHO na hranici sousedního pozemku)
- maloobchod, stravování, služby,drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí v souladu s obecně platnými právními předpisy
- krátkodobé ubytování do 15 lůžek
- zahradnictví
- využívání staveb pro bydlení pro rekreaci (jako chalupy)
- stavba objektů pro rodinnou rekreaci, avšak pouze takových, které svým vzhledem a charakterem odpovídají okolní venkovské zástavbě, stavba má charakter rekreačního domku
- na pozemek lze umístit drobné účelové stavby, a jednu hospodářskou stavbu
- parkování v rámci vlastních pozemků nebo v odstavných pruzích veř. komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují

nepřípustné:

- výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí - podzemní vody, vegetaci apod. prostředí v souladu s obecně platnými právními předpisy (nepřípustné je umisťování autoservisů, klempíren, lakoven, kovovýroby…); jsou vyloučeny záměry obsažené v příloze č. 1 kategorie I. a II. zák. č. 100/2001 Sb, v platném znění
- stavby náročné na dopravní obsluhu, parkování aut nad 3,5 t a autobusů na místních komunikacích
- zákaz skladování materiálu mimo vlastní pozemek
- zákaz staveb, které by výrazně narušily architektonický ráz okolní zástavby – plechové dílny, provizoria

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

- nová zástavba musí respektovat charakter a vzhled okolní zástavby a její architektonický výraz, kde jsou užity střechy sedlové se symetrickým sklonem nebo valbové, stavby mají obdélníkový půdorys
- charakter zástavby – izolované RD, případně dvojdomky
- maximální intenzita zastavění pozemků: 35%
- maximální podlažnost 2 n.p. + obytné podkroví
- doporučuje se, aby dostavby objektů v prolukách zachovávaly jednotný odstup od komunikace a jednotné řazení objektů štítem nebo hřebenem do ulice dle okolí (v návaznosti na okolní zástavbu)
- hlavní obslužné komunikace v nově zastavovaných lokalitách budou mít alespoň jednostranné uliční stromořadí (z drobných kulovitých dřevin např.)
- zástavba bude důsledně realizována ve směru od zastavěného území ven do krajiny, bude realizována po ucelených skupinách vč. podmiňujících investic (pokud se nejedná o proluky)
- pokud dojde v rámci stávajícího zastavěného území k parcelaci větších zahrad za účelem nové zástavby, musí zůstat u původního objektu parcela alespoň 800 m^2 a u nového objektu min 600 m^2,
- dále platí podmínky stanovené ve vyhl. 501/2006 a ve SZ - možnost umístění dalších staveb dle § 103 odst. (1) písm. a), a písm. e) bod 1., 3. SZ . Dále lze na pozemek umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost odp. parametry § 104 odst. 1 písm. d) SZ, není-li možno zabezpečit požadovanou funkci v RD. Ve všech těchto případech nesmí být překročena max intenzita zastavění pozemku.

5 - Plochy individuální rekreace – RI

hlavní:

- rekreace v rodinných domech a objektech individuální rekreace, s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím

přípustné:

- bydlení
- drobná chovatelská činnost, která neovlivní sousední objekty
- parkování v rámci vlastních pozemků, případně na odstavných pruzích komunikací
- krátkodobé ubytování – kapacita max 10 lůžek
- maloobchod, stravování, služby, drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí v souladu s obecně platnými právními i zvláštními předpisy
- parkování v rámci vlastních pozemků, případně v odstavných pruzích veř. komunikací (avšak pouze pro bydlení a individuelní rekreaci – ostatní funkce musí mít řesené parkování v rámci vlastního pozemku)
- na pozemek lze umístit drobné účelové stavby

nepřípustné:

- výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí - podzemní vody, vegetaci apod. (specifikováno v obecně platných právních předpisech a hygienických normách)
- umisťování dočasných staveb (plechové dílny, přístřešky apod.)
- zákaz staveb, které by narušily charakter zástavby zvláště v zachované historické zástavbě - plechové dílny, provizoria

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

- nová zástavba musí respektovat charakter a vzhled okolní zástavby, dále měřítko okolních objektů – tyto stavby mají střechy sedlové nebo valbové se stejným úhlem sklonu,
- charakter zástavby – izolované rekreační domky, případně RD
- maximální intenzita zastavění pozemků: 25%
- maximální podlažnost 1 n.p. + obytné podkroví,
- stavby pro rekreaci svým vzhledem a charakterem musejí odpovídat okolní venkovské zástavbě, stavba má charakter rekreačního domku
- zástavba bude důsledně realizována ve směru od zastavěného území ven do krajiny
- dostavby objektů v prolukách musí zachovávat jednotný odstup od komunikace a jednotné řazení objektů štítem nebo hřebenem do ulice dle okolí (v návaznosti na okolní zástavbu)
- hlavní obslužné komunikace v nově zastavovaných lokalitách budou mít alespoň jednostranné uliční stromořadí (z drobných kulovitých dřevin např.)
- pokud dojde v rámci stávajícího zastavěného území k parcelaci větších zahrad za účelem nové zástavby, musí zůstat u původního objektu parcela alespoň 600 m^2 a u nového objektu min 600 m^2,
- dále platí podmínky stanovené ve vyhl. 501/2006 a ve SZ - možnost umístění dalších staveb dle § 103 odst. (1) písm. a), a písm. e) bod 1., 3. SZ.

6 – Plochy pobytové krátkodobé rekreace - RP

hlavní:

- aktivní rekreace s krátkodobým ubytováním v rekreačních chatkách

přípustné:

- centrální budova se zázemím a stravovacím zařízením do plochy 150 m2
- tábořiště
- zpevněná a nezpevněná sportoviště
- bazén
- dětská hřiště
- přístupová účelová komunikace s parkovištěm
- pěší cesty
- výstavba nezbytné techn. infrastruktury (studna, lokální vodovod, žumpa případně DČOV, rozvody elektro apod.)
- víceúčelové využití sportovní plochy pro kulturní nebo zábavní podniky
- zeleň

nepřípustné:

- výrobní činnost zemědělská a průmyslová
- stavby individuelní rekreace
- podnikatelská činnost bez souvislosti se sportem a rekreací
- trvalé bydlení

Závazné limity

- nutno zpracovat individuelně záměr a posoudit ho - musí se přizpůsobit charakteru okolní krajiny
- koeficient zastavěné plochy činí 40%

7- Plochy občanské vybavenosti ostatní - OV

hlavní:

- občanská vybavenost sloužící pro veřejně prospěšné a nezbytné činnosti zabezpečující základní potřeby obyvatel obce a návštěvníků s komerčním i nekomerčním využíváním (obchod, nevýrobní služby, správa, školská zařízení, zdravotní zařízení, pošta, kulturní zařízení)

přípustné:

- trvalé ubytování správce, majitele, případně disponibilní byt obce
- parkování na vyhrazených parkovištích
- veřejná nebo vyhrazená zeleň
- dětská hřiště

nepřípustné:

- výrobní činnost, nevhodně narušující provoz těchto zařízení a okolní zástavby zvýšenou hlučností, prašností, zápachem nad limit stanovený obecně platnými právními i zvláštními předpisy
- bydlení (pokud se nejedná o trvalé ubytování správce, majitele, případně disponibilní byt obce)
- umisťování stánků trvalého charakteru na plochy obč. vybavenosti

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

- nutno zpracovat individuelně záměr a posoudit ho - musí se zachovat stávající charakter okolních staveb a měřítko

8 - Plochy tělovýchovných a sportovních zařízení - OS

hlavní:

- sport a aktivní rekreace

přípustné:

- odstavování vozidel (v souvislosti se sportovní činností) na vyhrazeném pozemku
- podnikatelská činnost, související přímo se sportovní náplní (stravování, posilovny, klubová činnost..), s vlastními účelovými stavbami (nesmí negativně ovlivňovat sousední stavby pro bydlení nad rámec stanovený obecně platnými právními a zvláštními předpisy)
- víceúčelové využití sportovní plochy pro kulturní nebo zábavní podniky
- zeleň
- dětské hřiště

nepřípustné:

- trvalé bydlení kromě služebních bytů a bytů vlastníků
- výrobní činnost zemědělská a průmyslová, sklady
- podnikatelská činnost bez souvislosti se sportem
- stavby pro individuelní rekreaci

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

- nutno zpracovat individuelně záměr a posoudit ho - musí se zachovat stávající charakter okolních staveb a měřítko
- přípustný je převažující podíl ploch zastavěných a hřišť nad plochymi volnými

9 - Plochy hřbitovů - OH

hlavní:

- upravená zeleň s hroby, urnami, plochou rozptylu

přípustné:

- nutné technické vybavení hřbitova vč. prostoru pro odpad
- umístění jednoduché stavby jako zázemí hřbitova (plní funkci např. márnice, skladu strojů pro údržbu hřbitova apod.)

nepřípustné:

- umístění reklamních zařízení
- umisťování dočasných staveb
- zákaz průmyslové a skladovací činnosti

10 - Plochy výroby a skladování – výroba a služby – VP

hlavní:

- polyfunkční plochy výroby a služeb; zařízení provozoven přiměřeného rozsahu ve vztahu ke kapacitě pozemku, která však hlukem, pachem, prašností a pod. neovlivní negativně nejbližší obytnou či rekreační zónu, neznečistí ovzduší a povrchové či podzemní vody

přípustné:

- zemědělská výroba související se zemědělskou prvovýrobou, pěstební činnost zásobních zahrad, školek na volných plochách či ve sklenících, chov hospodářských zvířat s kapacitouodpovídající kapacitě pozemku – nutno prověřit rozptylovou studií, aby nedocházelo k ovlivnění obytných a rekreačních území
- sklady související s předmětem činnosti
- provozovny řemeslnné výroby a služeb
- administrativní činnost
- stavby pro drobný prodej (stánky)
- stavby pro ubytování zaměstnanců do 20 lůžek (penziony, malé ubytovny)
- zařízení veřejného stravování
- zařízení pro obchodní účely vážící se na dominantní funkci
- odstavné a parkovací plochy vč. garáží
- mechanizační sklady a garáže
- čerpací stanice PHM (vč. plnících stanic PB)
- dopravní a techn. infrastruktura
- zeleň

nepřípustné:

- provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou či smíšenou zónu, znečišťování ovzduší, povrchových i podzemních vod, nadměrná hlučnost, prašnost a zápach nad rámec stanovený obecně platnými právními předpisy
- trvalé bydlení kromě bytů vlastníků či služebího bytu
- umisťování staveb náročných na dopravní obsluhu, pokud se jedná o zónu v obci

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

- max zastavění pozemku 50%
- podíl zeleně bude tvořit alespoň 20 %
- nároky na parkování budou kryty na vlastním pozemku
- nutno zpracovat individuelně záměr a posoudit ho - musí se přizpůsobit charakteru okolních staveb a měřítku
- jednotlivé objekty musí odpovídat měřítku okolní zástavby – doporučena zastavěná plocha jednoho objektu max 50x100m (záměr nutno posuzovat individuelně tak, aby nebyl narušen charakter okolní zástavby, zejména jeho urbanistických a architektonických hodnot, např. umístěním nadměrných hal apod.)
- max výška objektu 10 m (nutno vždy prověřit záměr přípravnou dokumentací, která ověří přijatelnost navrhovaného řešení)
- jsou vyloučeny záměry obsažené v příloze č. 1 kategorie I. a II. zák. č. 100/2001 Sb, v platném znění. Dále nutno dodržet nař.vl. č. 148/2006 Sb. I u podlimitních záměrů nutno předkládat Krajskému úřadu oznámení podlimitního záměru v souladu se zák. č. 100/2001Sb.

V případě provozování zemědělské živočišné výroby platí podmínka posouzení emisí rozptylovou studií, aby nedocházelo k ovlivňování nejbližší obytné a rekreační zástavby.

11 - Plochy zemědělské – zemědělská výroba - ZV

hlavní:

- zemědělská výroba související se zemědělskou prvovýrobou, pěstební činnost zásobních zahrad, školek na volných plochách či ve sklenících, chov hospodářských zvířat s kapacitou s možnostmi PHO

přípustné:

- výrobní, zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
- sklady zemědělské produkce
- mechanizační sklady a garáže
- přidružená drobná výroba
- zařízení pro obchodní účely vážící se na dominantní funkci
- stavby pro nakládání s odpady (kompostárny, třídírny odpadů…)
- zeleň
- parkování vozidel na vlastním pozemku

nepřípustné:

- bydlení (přípustné u chovu hospodářských zvířat pouze u zemědělských staveb ve volné krajině, jejichž provoz to nezbytně vyžaduje; v případě jiné činnosti než chov hospodářských zvířat se bydlení majitele či správce připouští)
- provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu, znečišťování ovzduší, povrchových i podzemních vod, nadměrná hlučnost, prašnost a zápach (specifikováno v obecně platných právních předpisech a hygienických normách)

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

- situování nových objektů bude stanoveno dle konkrétního záměru, který musí být vždy zpracován, avšak bude dodrženo:
- max zastavění pozemku 45%
- podíl zeleně bude tvořit alespoň 20 %
- po obvodě bude izolační zeleň, oplocení tradiční, ne vlnitý plech či panel
- nároky na parkování budou kryty na vlastním pozemku
- max výška 10m (nutno vždy prověřit záměr přípravnou dokumentací, která ověří přijatelnost navrhovaného řešení)
- jednotlivé objekty musí odpovídat měřítku okolní zástavby – optimální zastavěná plocha jednoho objektu max 50x100m (záměr nutno posuzovat individuelně tak, aby nebyl narušen charakter okolní zástavby, zejména jeho urbanistických a architektonických hodnot, např. umístěním nadměrných hal apod.)
- jsou vyloučeny záměry obsažené v příloze č. 1 kategorie I. a II. zák. č. 100/2001 Sb, v platném znění. Dále nutno dodržet nař.vl. č. 148/2006 Sb. I u podlimitních záměrů nutno předkládat Krajskému úřadu oznámení podlimitního záměru v souladu se zák. č. 100/2001Sb.

V případě provozování zemědělské živočišné výroby platí podmínka posouzení emisí rozptylovou studií, aby nedocházelo k ovlivňování nejbližší obytné a rekreační zástavby.

12 - Plochy veřejných prostranství vč. zeleně malého rozsahu - PV

hlavní:

- slouží k obecnému užívání, jsou veřejně přístupné bez omezení (náměstí, ulice, tržiště, chodníky, pěší cesty, doplňková zeleň)

přípustné:

- konání společenských akcí
- umisťování dětských hřišť a drobné sportovní vybavenosti
- umisťování prvků drobné architektury
- krátkodobé parkování na k tomu účelu vyhrazených plochách
- umisťování přenosných stánků a prodejních zařízení při konání trhů (krátkodobé)
- zakládání vodních ploch – po souhlasu orgánů OP a obce (ZO)

nepřípustné:

- umisťování trvalých i dočasných staveb
- oplocování s výjimkou vyhrazené zeleně u obč. vybavenosti (pokud je to z provozních důvodů nezbytné – např. u děts. hřiště, apod.)

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Nejsou stanoveny – nutné individuální posouzení; obecně platí:

- výsadby doprovodné zeleně z vhodného sortimentu, tradičně užívaného v místě s ohledem na klimatické podmínky, nadmořskou výšku, odpovídající domácím rostlinným společenstvím - tedy omezit jehličnany s výjimkou borovic, omezit exoty
- výsadby veř. zeleně nutno koordinovat i z hlediska záměrů trasování inž. sítí

13 - Nezastavitelné zahrady a sady v sídle - ZS 1

hlavní:

- nezastavitelné sady a zahrady jako součást ploch pro bydlení

přípustné:

- zařízení sloužící k rekreaci a sportu obyvatel domu, např. malé hřiště, bazén apod.
- skleníky
- u sadů a zahrad pěstební činnost, dále umisťování jedné účelové stavby související s pěstební činností (do 25 m2 zastavěné plochy, výška max 5 m)
- u sadů a zahrad oplocování

nepřípustné:

- umístění stánků a reklamních zařízení
- umisťování dočasných staveb
- zákaz průmyslové a skladovací činnosti

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

Nejsou stanoveny.

14 - Zeleň na veřejných prostranstvích většího rozsahu – ZV

hlavní:

- zeleň veřejná a vyhrazená sloužící pro krátkodobou rekreaci a společenský styk a tvořící estetický doplněk staveb a urbanizovaného prostoru. Je tvořena intenzivně udržovanou zelení, jsou zde vedeny pěší cesty

přípustné:

- dětské hřiště a umístění prvků drobné architektury, vč. altánů a mobiliáře
- nové výsadby uliční a veřejné zeleně
- u vybavenosti pro sport a školství sportovní činnost na plochách k tomu uzpůsobených
- zakládání vod. ploch - po souhlasu orgánů OP a obce (ZO)

nepřípustné:

- umístění reklamních zařízení
- zákaz vjezdu motorových vozidel kromě prostředků určených k zásobování a obsluze staveb zde již lokalizovaných
- zákaz zemědělské, průmyslové a skladovací činnosti

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Nejsou stanoveny – nutné individuální posouzení; obecně platí:

- výsadby z vhodného sortimentu, tradičně užívaného v místě s ohledem na klimatické podmínky, nadmořskou výšku, odpovídající domácím rostlinným společenstvím
- výsadby veř. zeleně nutno koordinovat i z hlediska záměrů trasování inž. sítí
- ohrazení pozemku nebo části (např. děts. hřiště) pouze vyjímečně

15 - Zeleň ochranná, izolační a ostaní - ZO

hlavní:

- nezastavitelná izolační zeleň oddělující plochy s rozdílnými funkcemi, které se mohou rušit – např. plochy bydlení od ploch výrobních

přípustné:

- trasování techn. infrastruktury
- cesty
- zakládání vod. ploch - po souhlasu orgánů OP a obce (ZO)

nepřípustné:

- umístění stánků a reklamních zařízení
- umisťování staveb
- oplocování
- zákaz průmyslové a skladovací činnosti

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Nejsou stanoveny – nutné individuální posouzení; obecně platí:

- výsadby z vhodného sortimentu, tradičně užívaného v místě s ohledem na klimatické podmínky, nadmořskou výšku, odpovídající domácím rostlinným společenstvím
- výsadby veř. zeleně nutno koordinovat i z hlediska záměrů trasování inž. sítí

16 - Plochy přírodní – biocentra a biokoridory – BC, BK, významné krajinné prvky k registraci - VKP

hlavní:

- území se zásadním významem pro stabilitu krajiny, plochy ÚSES, VKP, prvky ochrany přídory, zajištění nerušeného vývoje přírodních společenstev, stabilizační působení na okolní krajinu
- nezbytné je dodržení podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody

přípustné:

- ekologicky šetrné obhospodařování pozemků navržených jako součást ÚSES nebo VKP - pouze extenzívní
- revitalizace vod. toků a zakládání vod. ploch
- zalesňování či zatravňování v souladu s požadavky projektu ÚSES

nepřípustné:

- v biocentrech zákaz umísťování všech staveb kromě staveb sloužících k revitalizaci území; u liniových staveb průchod liniové stavby biocentrem pouze nejkratší vzdálenosti mezi dvěma body protilehlých hranic biocentra v určeném místě průchodu liniové stavby biocentrem
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- v biokoridorech umísťování liniových staveb pouze za předpokladu dodržení předepsaného režimu ÚSES, průchod liniové stavby biokoridorem pouze nejkratší vzdálenosti mezi dvěma body protilehlých hranic biokoridoru v určeném místě průchodu liniové stavby biokoridorem
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- oplocování pozemků

17 - Plochy zemědělské – plochy farmářských chovů – ZF

hlavní:

- chov hospodářských a exotických zvířat s kapacitou odpovídající kapacitě pozemku chovu, přičemž se jedná o pastevecký volný chov zvířat na ohrazených pastvinách, s přístřešky

přípustné:

- stavby nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby dle § 79 odst. 2
- účelové komunikace pro obsluhu zvířat a pastvin vč. parkového osvětlení
- zeleň
- parkování vozidel na vlastním pozemku

nepřípustné:

- provozování závadné činnosti s negativním vlivem na nejbližší obytnou zónu, znečišťování ovzduší, povrchových i podzemních vod (nesmí dojít k ovlivnění VZ situovaných severně v údolní nivě potoka, ani PHO těchto VZ), nadměrná hlučnost, prašnost a zápach (specifikováno v obecně platných právních předpisech a hygienických normách)

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

- situování nových objektů bude stanoveno dle konkrétního záměru, který musí být vždy zpracován, avšak bude dodrženo:

- max plocha přístřešku 16 m2, na jednotlivou ohrazenou pastvinu možno umístit max 2% plochy přístřešků
- podíl zeleně bude tvořit alespoň 10 %
- oplocení celého areálu o výšce 140 cm, drátěné na ocel. sloupcích
- jednotlivé pastviny pouze ohrazení
- nároky na parkování budou kryty na vlastním pozemku

18 - Plochy smíšené nezastavěného území – plochy lesní - NL, plochy polí - NZ, plochy trvalých travních porostů - NS, plochy sadů – ZS 2

hlavní:

- zeleň krajinná s různým stupněm ochrany, lesy, louky, travní porosty, pastviny a sady, zeleň doprovodná a rozptýlená
- u ploch ZPF intenzívní obhospodařování ZPF, ochrana nejkvalitnějších zemědělských půd

přípustné:

- revitalizace říčních toků a zakládání rybníků
- zakládání, údržba a obnova doprovodné zeleně cest, vodotečí, hranic pozemků
- provádění protipovodňových opatření
- provádění meliorační prací na obhospodařovaných půdách
- realizace přístupových komunikací a cest
- realizace tras navržené technické vybavenosti
- v části plochy polí, plochy trvalých travních porostů, nezastavitelné zahrady a sady je přípustné pouze ohrazení pro pastvu (dočasného charkteru jako např. elektrické ohradníky – po vypasení odstranit) hospodářských zvířat. Musí být přitom zachována průchodnost krajinou po cestní síti, a v migračně významných územích a tazích průchod pro zvěř v ploše krajiny (nikoliv jen úzké koridory), v návaznosti na lesy, remízy apod.
- v části lesy je přípustné oplocení lesních školek, zařízení k ochraně lesních porostů před zvěří na lesních pozemcích – toto oplocení bude bez podezdívky, nutno je odstranit, když pomine důvod vybudování oplocení. Musí být přitom zachována průchodnost krajinou po cestní síti, a v migračně významných územích a tazích průchod pro zvěř v ploše krajiny (nikoliv jen úzké koridory), v návaznosti na lesy, remízy apod.
- stavby pro lesnictví, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, snižování nebezpečí ekol. a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků, a dále tech. opatření a staveb, které zlepší podmínky pro využití území pro účely rekreace a cest. ruchu – např. mobiliář, cesty, přístřešek u sezení max 4 m2, otevřený altán do plochy 12 m2 apod. (nikoliv restaurace či kiosky či ubytov. zařízení), je možno tyto stavby umisťovat v nezastavěném území, avšak pouze po souhlasu ZO a dotčených orgánů státní správy (např. MěÚ Benešov OŽP, OD a pod.), dle typu záměru, a jeho vlivu na krajinu. Umisťování podobných staveb do nezastavěného území však musí být co nejvíce omezeno, a lze jej akceptovat jen ve skutečně odůvodněných případech, kdy tyto stavby nelze umístit do zastavěného nebo zastavitelného území.

nepřípustné:

- rušivé činnosti jako je odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod.
- zahrádkářská činnost s vlastními účelovými stavbami
- vjezd motorových vozidel, kromě prostředků určených k obhospodařování polí, lesů a obsluhy staveb již zde lokalizovaných
- znečišťování prostředí škodlivými látkami v souvislosti s hospodářskou činností
- odstavování zemědělských strojů a NA
- oplocování pozemků, s výjimkou popsaných typů dle přípustného využití (předchozí bod)
- umisťování staveb, s výjimkou staveb popsaných v předchozím bodě jako přípustné

19 - Plochy nepobytové krátkodobé rekreace – RN

hlavní:

- krátkodobá rekreace se systémem pěších cest, odpovídajícího mobiliáře - laviček, infocedulí, košů, neoplocená hřiště (zpevněná i nezpevněná)

přípustné:

- pěší cesty
- zeleň
- malé dětské hřiště bez nutnosti záborů PUPFL
- umisťování odpočívek s přístřeškem max 4m2, altánem do 12m2 apod.
- výstavba nezbytné techn. infrastruktury (např. studna, lokální vodovod, trasování kabelů apod.)

nepřípustné:

- výrobní činnost zemědělská a průmyslová
- oplocování pozemků
- parkování a zajíždění vozidel
- zasahování do PUPFL (změna kultury lesních pozemků zakázána – nutno zachovat PUPFL)
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost PUPFL
- skládky zeminy, suti apod.
- umisťování staveb vč. staveb ind. rekreace s výjimkou staveb sloužících pro revitalizaci území

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

- nutno zpracovat individuelně záměr, a posoudit ho

20 - Plochy těžby nerostů – NT

hlavní:

- těžba nerostů v povrchovém dole, ukládání vytěžených nerostů a odpadů z těžby – výsypky apod.

přípustné:

- výstavba nezbytné dopravní a techn. infrastruktury v souvislosti s těžbou
- pozemky pro následnou rekultivaci

nepřípustné:

- zasahování do PUPFLa okolní krajiny mimo stanovený dobývací prostor
- skládky zeminy, suti apod. mimo stanovený dobývací prostor
- umisťování staveb vč. staveb ind. rekreace s výjimkou staveb sloužících pro revitalizaci území

21 - Plochy dopravní infrastruktury - DS

hlavní:

- stavby pozemních komunikací a s nimi související zařízení, vč. ploch pro dopravu v klidu
- železniční tratě a vlečky a s nimi související zařízení

přípustné:

- izolační a doprovodná zeleň
- v celém správním území je dále možno stávající místní komunikace, účelové komunikace, polní a lesní cesty po souhlasu obce, místně příslušného odboru životního prostředí a odboru dopravy využít jako cyklotrasy, případně cyklostezky.

nepřípustné:

- umisťování dočasných staveb

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

Nově navrhované komunikace v obytných a smíšených skupinách

Obslužné komunikace v nové zástavbě budou mít parametry v návaznosti na délku a velikost navržené skupiny, a to:

- MO 6,5/40, do délky 80m tato komunikace nemusí mít obratiště, alespoň jednostranný chodník, alespoň jednostranná alej z drobných kulovitých dřevin – nejčastější typ komunikace
- MD 5,5/30 – „sjízdný chodník“ bez vyvýšených obrubníků, oba směry a pěší provoz, tj. společný dopravní prostor pro pěší a vozidla – obytná zóna (nutno dodržet TP 103 Navrhování obytných a pěších zón), pro malé obytné skupiny bez návaznosti na další zástavbu
- Výjímečně MO 4,5/30 jednosměrná, k této komunikaci však musí dát souhlasné stanovisko Policie (bude se jednat o případné krátké úseky dopravně nezatížené), a veřejné prostranství bude mít šířku 6,5 m dle vyhl. 501/2006Sb.
- Naopak u komunikací, kde předpokládáme i pohyb BUSu, bude užita kategorie MO 7/50

Je nutno zajistit otočení i NA (nákladních automobilů) na slepých komunikacích. Je nutno dodržet všechny související ČSN.

22 - Plochy technické infrastruktury - TI

hlavní:

- umisťování zařízení technické vybavenosti
- rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací v zastavěném území obce umisťovat zpravidla pod zem
- při výstavbě zařízení techn. infrastruktury nutná koordinace pro zabránění opakovaných výkopů

přípustné:

- izolační zeleň
- komunikace pro obsluhu a příjezd k zařízením techn. infr.

nepřípustné:

- umisťování dočasných staveb

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

- charakter stavby by měl být přizpůsoben okolní venkovské zástavbě

23 - Plochy vodní a vodohospodářské - W

hlavní:

- vodoteče a vodní plochy
- nezbytné je dodržení podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody

přípustné:

- revitalizace říčních toků a zakládání rybníků
- zakládání, údržba a obnova doprovodné zeleně vodotečí
- provádění protipovodňových opatření

nepřípustné:

- znečišťování prostředí škodlivými látkami v souvislosti s hospodářskou činností
- u ploch vodních a vodohospodářských (vč. vodních toků) nutno dodržet nezastavitelnost břehů min. 8 m od břeh. čáry u významných vodních toků a 6 m u ostatních drobných toků

Umisťování staveb a oplocení ve volné krajině, dle §18 odst. 5:

V plochách farmářských chovů lze umisťovat přístřešky pro zvířata (plocha max 16 m2), na jednotlivou ohrazenou pastvinu možno umístit max 2% plochy přístřešků. Rovněž sem lze umisťovat stavby nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas dle § 79 odst. 2 SZ, pokud jsou v souladu s funkcí hlavní. Celý areál může být oplocen, plot 140 cm vysoký, jednotlivé pastviny budou ohrazeny.

V plochách smíšených nezastavěného území - část plochy polí, plochy trvalých travních porostů, nezastavitelné zahrady a sady je přípustné pouze ohrazení pro pastvu (dočasného charkteru jako např. elektrické ohradníky – po vypasení odstranit) hospodářských zvířat, a v plochách smíšených nezastavěného území - část lesy je přípustné pouze oplocení lesních školek, zařízení k ochraně lesních porostů před zvěří na lesních pozemcích – toto oplocení bude bez podezdívky, nutno je odstranit, když pomine důvod vybudování oplocení. V plochách nepobytové krátkodobé rekreace (náleží sem i lesy zvl. určení) je možmo umisťovat mobiliář, přístřešky do 4 m2, altány do 12 m2, malá dětská hřiště – oplocení ani ohrazení ne.

Přitom musí být v plochách smíšených nezastavěného území zachována cestní a komunikační sít s průchodností krajinou, a to i pro migrační tahy zvěře (v dostatečné šíři – pastviny na sebe nesmějí navazovat tak, aby tvořily bariéru migrace – nelze akceptovat, že zvěř bude migrovat přes ohrazené pastviny).

Co se týče umisťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území (pro lesnictví, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, snižování nebezpečí ekol. a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků, a dále tech. opatření a staveb, které zlepší podmínky pro využití území pro účely rekreace a cest. ruchu – např. mobiliář, cesty, přístřešek u sezení max 4 m2, otevřený altán do plochy 12 m2 apod. – nikoliv restaurace či kiosky či ubytov. zařízení), je možno tyto stavby umisťovat v nezastavěném území pouze po souhlasu ZO a dotčených orgánů státní správy (např. MěÚ Benešov OŽP, OD a pod.), dle typu záměru, a jeho vlivu na krajinu. Tento souhlas není nutný v plochách nepobytové krátkodobé rekreace – v případě staveb pro účely rekreace a cest. ruchu. Umisťování podobných staveb do nezastavěného území (s výjimkou ploch nepobytové krátkodobé rekreace) však musí být co nejvíce omezeno, a lze jej akceptovat jen ve skutečně odůvodněných případech, kdy tyto stavby nelze umístit do zastavěného nebo zastavitelného území.

Zemědělské stavby lze umisťovat v nezastavěném území pouze formou změny územního plánu, neboť ve správním území Soběhrd je velký rozsah ploch funkčně určených pro výrobní zónu zemědělskou, a ploch smíšených výrobně-obytných, kam lze již dnes stavby pro zemědělství umisťovat (plochy smíšené výrobně-obytné tvoří vždy cca 1/3 zástavby sídel, a skýtají dostatečné množství hospodářských budov, vhodných i pro zemědělské využití, což byla ostatně jejich tradiční funkce; navíc jsou pozemky náležící k nemovitostem dostatečně velké, aby bylo možno sem umisťovat i nové hospodářské stavby i pro zemědělství v souladu s regulativy). Není třeba v krajině budovat ani stavby související se zemědělskou prvovýrobou ve smyslu uskladnění sena, krmiva

apod., neboť se jedná o hospodaření v pahorkatině s malými vzdálenostmi sídel (urbanizovaná krajina), bez velkých svažitostí pozemků – nejedná se o horský typ krajiny jako např. v Alpách, kde mají seníky ve volné krajině své opodstatnění. U Soběhrd jsou situovány již dva velké kapacitní zemědělské areály, a případné umístění dalších staveb pro zemědělskou prvovýrobu je třeba tedy vždy posoudit formou změny územního plánu.

Nesmí dojít k poškození krajinného rázu, musejí být zachovány významné krajinné prvky, zvláště chráněná území, kulturní dominanty krajiny, harmonická měřítka a vztahy v krajině.

V plochách přírodních - biocentrech a biokoridorech (systém ÚSES) platí zákaz umísťování všech staveb kromě staveb sloužících k revitalizaci území; u liniových staveb průchod liniové stavby biocentrem a biokoridorem pouze nejkratší vzdálenosti mezi dvěma body protilehlých hranic biocentra a biokoridoru v určeném místě průchodu liniové stavby. Přitom nutno dodržet předepsaný režim ÚSES. Nepřípustné jsou změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES. Nepřípustné je oplocování, ohrazování, a nelze využít tyto plochy jako pastviny..

V celém správním území s výjimkou území zastavěného a území určeného k zástavbě je možné se souhlasem obce a místně příslušných orgánů ochrany přírody (vč. orgánů ochrany ZPF, a PUPFL) zakládání vodních ploch, zatravňování a zalesňování. OP lesa však nesmí zasahovat do zastavěných a zastavitelných ploch. Při zalesňování nesmí dojít k omezení cestní sítě, přístupu na zemědělské pozemky či migrace zvěře (při zakládání lesních porostů, které jsou následně oploceny jako ochrana proti okusu, musí být zalesňované plochy přerušeny, aby byla zachována průchodnost krajinou; když pomine nutnost ochrany porostů, nutno oplocenky odstranit).

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

Veřejně prospěšné stavby jsou stavby pro veřejnou infrastrukturu určenou k rozvoji nebo ochraně území obce, vymezené v územně plánovací dokumentaci. Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prosp. opatření podle tohoto zákona, lze omezit a odejmout pouze pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní a techn. infrastruktury, vč. plochy nezbytné pro zajištění její výstavby a řádného užívání, a pro založení prvků ÚSES (veř. prospěšné opatření). Dále pro asanaci území – tyto stavby však zde stanoveny nejsou. Stavby pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu zde stanoveny též nejsou. Do veřejně prospěšných staveb nebyly zařazeny pozemky v majetku obce, neboť zde není důvod k omezení či odejmutí práv k pozemkům.

Stavby ve veřejném zájmu jsou vymezeny ve výkrese č. I.4 a popsány v textové části následně. Zde byly navrženy následující veřejně prospěšné stavby ozn. jako W1 až W13 :

Soběhrdy – seznam veř. prosp. staveb (kde lze vyvlastnit pozemky):

čís.	název	umístění	parc.č.	pozn.
Komunikace a plochy pro dopravu				
W01	Nová místní obsl. komunikace k VDJ – rozšíření	Soběhrdy – lok.5	463/45,463/49, 463/50,463/51, 463/52	kú Soběhrdy
W02	Nové místní obsl. komunikace - rozšíření	Soběhrdy – lok. č. 6	463/34, 463/33, 463/31, 463/28, 463/25, 463/22, 463/24, 463/67, 463/36	kú Soběhrdy
W03	Místní obsl. komunikace k Phovu - rozšíření	Soběhrdy – východně od sídla	1222/7, 1222/8, 463/52, 1222/10, 1220/5, 1220/1, 1485/10, 43/3	Kú Soběhrdy

čís.	název	umístění	parc.č.	pozn.
W04	Místní obsl. komunikace	Soběhrdy – okraj lok. č. 8	113/1	Kú Soběhrdy
W05	Místní obsl. komunikace	Soběhrdy – lok. č. 7	113/1, 205/21	Kú Soběhrdy
W06	Místní obsl. komunikace	Žíňánky – lok. č. 20	1730, 1731, 2028/6, 1733, 1732	Kú Žíňany
W07	Místní obsl. komunikace	Mezihoří – lok. 17	814/2, 817/1, 814/47, 814/48, 814/46, 814/45, 814/35, 814/33, 805/2, 959/2, 962/3, 798/2, 784/8	Kú Soběhrdy
W08	Místní obsl. komunikace	Mezihoří – lok.14	941/7	Kú Soběhrdy
W09	Místní obsl. komunikace	Mezihoří SV – lok.13	934/16, 934/9, 941/16, 941/15, 941/13	Kú Soběhrdy
W10	Rozšíření místní obsl. komunikace	Mezihoří – rozšíření kom. na Vápenku	817/1, 817/2, 817/6, 922/7, 922/21, 922/22	Kú Soběhrdy
W11	Pěší cesta	Mezihoří – lok. č. 18	922/24	Kú Soběhrdy
W12	Místní komunikace	Žíňany – lok. 21	2030, 2031, 2032, 2028/7, 2028/14, 2028/3, 2028/1, 2562/7, 2027	Kú Žíňany
W13	Rozšíření místní obsl. komunikace	Žíňany - lok. 22	2149	Kú Žíňany

Technická infrastruktura				
W20	ČOV	Žíňánky	1791	Kú Žíňany Jedná se o územní rezervu pro skupinovou ČOV
W21	ČOV	Žíňany	1952, 1956	Kú Žíňany Jedná se o územní rezervu pro skupinovou ČOV
W22	ČOV	Mezihoří	580/1	Kú Soběhrdy Jedná se o územní rezervu pro skupinovou ČOV
W23	ČOV	Phov	523/1	Kú Soběhrdy Jedná se o územní rezervu pro skupinovou ČOV
W24	vodojem	Soběhrdy severně	463/44	Kú Soběhrdy
W25	Vrt HV1 a HV3	Soběhrdy údolní niva Medunského potoka	545/17, 523/4	Kú Soběhrdy
W26	Nové vodovodní řady	Soběhrdy, Phov, Mezihoří, vol. krajina	Seznam pod tabulkou	Kú Soběhrdy

Vodovod - seznam pozemků dotčených výstavbou vodovod. řadů (vše k.ú. Soběhrdy):

W18 – všechny řady:

Řad „S“: č.kat. 463/44, 463/55, 463/63, 463/62, 463/61, 1485/2, 489/8, 489/5, 363/9, 1516, 1485/1

Řad „S1“: č.kat. 1485/2

Řad „S2: č.kat. 489/5, 41, 1485/1

Řad „S3“: č.kat. st. 3/3

Řad“S5“: č.kat. 1503, 1458/1, 1485/1

Řad „S7“: č.kat. 1516, 365/1, 463/30

Řad „S7-1“: č.kat. 1516, 368/22, 368/19

Řad „S8“: č.kat. 1516, 1458/3, 1485/1

Řad „S9“: č.kat. 1485/1, 1511

Řad „S9-1“: č.kat. 1485/1, 329/3

Řad „S9-2“: č.kat. 1511

Řad „S10“: č.kat. 1485/1, 1458/2

Řad „S10-1“: č.kat. 1458/2

Řad „S11“: č.kat. 1485/1, 44/3

Řad „P“: č.kat. 463/44, 463/56, 551, 463/59, 1483/3, 1483/4, 506/6, 516/22, 1483/1, 516/23, 1483/13, 1132/1, 1459/1, 1459/12, 1459/13, 1459/14, 1477

Řad „Pa“: č.kat. 516/22,1483/1, 506/2

Řad „P1“: č.kat. 1483/13, 1132/1, 1161/1, 1480/3, 1118/5, 1459/8, 1117, 1478, 1077/4, 1477

Řad „P1-1“: č.kat. 1478

Řad „M“: č.kat. 1477, 1063/16, 1063/14, 1063/9, 1029, 1028/2, 1475, 1026, 1006/2, 1460/7, 1518, 1460/1

Řad „M1“: č.kat. 1026, 941/7, 1476/1, 1027

Řad „M2“. č.kat. 1026, 942/4

Řad „M3“: č.kat. 1460/7, 1471, 1472/3, 922/9, 817/5

Řad „M4“: č.kat. 1518, 1460/2, 784/11, 1464

Řad „V“: č.kat. 545/17, 545/18, 528/3, 523/3, 523/1, 523/4, 523/5, 1483/13, 516/23, 1483/1, 516/22, 506/6, 1483/4, 1483/3, 463/59, 551, 463/56, 463/44

Řad „V1“: č.kat. 523/4

Pro ostatní stavby a zařízení technické infrastruktury vč. liniového vedení (např. kabely, elektropřípojka…) platí, že budou vedeny po veřejných pozemcích, ochranné pásmo znamená břemeno na pozemku.

Veřejně prospěšná opatření jsou opatření nestavební povahy, sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji a nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené v územně plánovací dokumentaci. Veřejně prospěšná opatření zde byla vymezena pro nefunkční prvky ÚSES – ozn. V1.

Soběhrdy – seznam veřejně prospěšných opatření (kde lze vyvlastnit pozemky):

čís.	název	umístění	parc.č.	pozn.
V01	prvek ÚSES – nefunkční část LBK D	Jižně od severozápadní hranice správního území	1522, 1523, 1524, 2591, 1547/4, 1547/8, 1547/12 – vše kú Žíňany	Biokoridor bude vymezen v šíři 20 m

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, se specifikací předupního práva

K pozemkům určeným územním plánem pro veř. prospěšné stavby nebo veřejná prostranství nebo stavbám na těmto pozemkům má obec předkupní právo. To neplatí, postačuje-li zřízení věcného břemene. Další pozemky (např. veř. prostranství, obč. vyb. pod veř. správou), na které se vztahuje předkupní právo dle §101 SZ, vymezeny nejsou.

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Tato opatření nejsou stanovena – ve správním území se nevyskytují ani EVL ani ptačí oblasti.

j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část 1 obsahuje celkem 45 stran (vč. titulního listu a obsahu), grafická část obsahuje celkem 11 výkresů formátu A3 a většího.

B) Textová část 2

a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření

Plochy a koridory územních rezerv vymezeny nejsou.

b) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, stanoveny nejsou.

c) 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 vložení dat o této studiido evidence úz. plánovací činnosti

Zpracování územní studie (US) – dle § 30 SZ je předepsáno pro lokalitu č. 6, 7, 10, 17, 18, 20, 21 – pouze severní část, 22. Jedná se o lokality většího rozsahu, a lokality pohledově exponované. U všech lokalit bude dbáno na umístění RD při komunikacích; v zadních partiích pozemků směrem do krajiny budou zahrady a sady; sady tvoří přechod do krajiny a navazují na krajinářsky hodnotné území ve směru k volné krajině. Je možno pořídit (při zachování koncepce) územní studii pro ucelenou část – etapu - rozsáhlejší lokality. Vždy však při tomto dílčím řešení při řešení první etapy musí být zpracován celkový koncepční výkres řešící základní regulaci pro celé území všech etap ve smyslu trasování komunikací, jejich šířek, chodníků pro pěší (veřejná prostranství), a vymezující bloky parcel mezi komunikacemi (aniž by bylo nutno v tomto koncepčním výkresu řešit v jednotlivých blocích stavební čáru, konkrétní parcelaci, umístění objektů RD, orientaci hřebene apod.). Celkový koncepční výkres musí být dodržen i při zpracování dalších etap. Územní studie předepíše porobnosti na úrovni stanovení uliční čáry, stavební čáry, tvaru střech, sklonu střech, orientace hřebene, doporučených materiálů, typů oplocení. Zpřesní v lokalitě řešení techn. infrastruktury, bude řešit veřejná prostranství, případně uliční aleje. U lok. č. 17 Mezihoří a lok. č. 21 Žíňany bude studie projeednána s ČEZ, z důvodů upřesnění umístění nové TS. U Žíňan pak je třeba studii projednat i s MěÚ Benešov z důvodů nově navrženého Regionu lid. architektury. Povinnost pořízení územní studie a vložení dat o ní do evidence územně-plánovací činnosti (§30 odst. (4) SZ) trvá do nejbližší aktualizace územního plánu, kdy bude posouzeno, zda tato povinnost bude nadále trvat či ne.

d) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle příl. č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, stanoveny nejsou.

e) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace stanovena není – obecně platí, že je při výstavbě nutno postupovat vždy důsledně od zastavěné plochy (sídla) do volné krajiny, nikoliv opačně. Mezi novostavou a sídlem nesmějí vznikat proluky.

f) stanovení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Areál kostela Českobratrské církve evangelické zapsaný ve Ústředním seznamu kulturních památek ČR, římskokatolická kaple a statek na poz. č.p. 22, se špýcharem a bránou - tyto stavby jsou v řešeném území vyčleněny pro projekt zpracovaný jen autorizovaným architektem. Pokud NPÚ vymezí přesné hranice Regionu lidové architektury v Žíňanech, pak i v hranicích tohoto vymezeného Regionu bude projekt zpracován jen autorizovaným architektem. Dosud hranice vymezeny nejsou.

II. Odůvodnění územního plánu

A) Textová část 1

a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Sídlo Soběhrdy leží v dobré dopr. dostupnosti Benešova při silnici II/110; dobré je dopravní napojení na D1 (směr na Prahu).

Soběhrdy a ostatní sídla ve správním území plní funkci sídla pro trvalé bydlení, a z velmi malé části pro rekreační bydlení (chalupaření – spíše malá sídla). Obcí s rozšířenou působností je pro Soběhrdy město Benešov; obcí s pověřeným obecním úřadem je rovněž Benešov.

Vybavení technickou infrastrukturou je dobré – v obci Soběhrdy je vodovod, je zde splašková kanalizace. Plynofikace není provedena. Ostatní malá sídla ve správním území mají vybavení techn. infrastrukturou jen základní, nicméně v Phově a Mezihoří se bude dobudovávat vodovod.

Jevy a limity vymezené v ZUR Stč. kraje, ve znění jejich 1. aktualizace:

- železniční doprava - po západní straně řešeného území prochází dvoukolejná železniční trať ČD s elektrickým provozem č. 221 Benešov-Praha, s nejbližší zastávkou v Mrači mimo řešené území. Trať pro řešené území nemá z hlediska dopravní dostupnosti podstatný význam. OP trati je 60 m na obě strany od osy kolejiště. Do trati ani do OP, které činí 60 m, není návrhem ÚP zasahováno.

- plynovod VTL a plynovod VVTL – v řešeném území mimo zastavěné území je trasován pod Soběhrdami vysokotlaký plynovod DN 200, přívod do města Sázava, a dále mezi Žíňanami a Žíňánkami vysokotlaký plynovod DN 500 mm. Dobudovány byly dvě stanice katodové ochrany, s OP 100 m. Podrobněji – pro anodové uzemění (AU) tohoto zařízení je nutné dodržet ochranné pásmo 100 m, vrtaná anoda 40 m. Ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu DN 200 mm činí 8 m a bezpečnostní pásmo činí 20 m kolmé vzdálenosti od plynovodu na obě strany. Ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu DN 500 mm činí 8 m a bezpečnostní pásmo činí 40 m kolmé vzdálenosti od plynovodu na obě strany. Dále je v řešeném území trasován vysokotlaký plynovod DN 700 mm. V souběhu je veden dálkový kabel metal. DK TG, a DOK. Ochranné pásmo vvtl. plynovodu činí 12 m a bezpečnostní pásmo 200 m kolmé vzdálenosti od plynovodu na obě strany. Nutno respektovat stávající plynárenská zařízení vč. jejich OP a BP v souladu se zák. č. 458/2000Sb., ve znění pozdějších předpisů.

BP VVTL a VTL plynovodu je dotčeno zčásti zastavitelnou plochou pro nízkopodlažní bydlení na severu Žíňan – lok. č. 23, a na západě Žíňan – lok. č. 21. Dále okrajově zasahuje do BP VVTL plynovodu lok. č. 8 sportoviště v Soběhrdech a lok. č. 7 v Soběhrdech pro nízkopodlažní bydlení (jen zcela malou částí jedné parcely). Všechny tyto plochy byly projednány separátně se správcem sítě, a dle jeho požadavků byly stanoveny zvláštní podmínky výstavby, které vycházejí z technického posouzení v daném místě (byl vždy zpracován technický posudek, jehož závěry byly převzaty). Pro tyto lokality, které jsou v BP plynovodů, je vymezena zvláštní funkční plocha, s ozn. bydlení venkovské v RD v bezp. pásmu VTL plynovodu. U sportoviště se jednalo o objekt šaten, který je již povolen.

- nadzemní elektrické vedení 110 kV – prochází přibližně středem řešeného území od severu k jihu, není návrhem ÚP dotčeno. OP činí 15 m od krajního vodiče (osy) a není rovněž dotčeno.

- nadzemní elektrické vedení 400 kV – prochází přibližně východní části řešeného území opět od severu k jihu, není návrhem ÚP dotčeno. OP činí 25 m od krajního vodiče (osy) a není rovněž dotčeno.

- nerostné bohatství - v kat. úz. Mrače západně v sousedství řešeného území se nachází ložisko stavebního kamene s dobývacím prostorem, bilancované č. ložiska je B 302 6600, registrováno u PIKASO s.r.o. Probíhá zde v současné době povrchová těžba. V ploše dobývacího prostoru je navržena lok. č. 19, s funkcí „plocha těžby nerostů“. Rozsah byl převzat z ÚAP – v původním ÚP byl rozsah dobývacího prostoru jiný, odpovídající tehdejším podkladům. Rovněž v původním ÚP byla plocha lomu nazvána jako „lom“ bez vlastní funkční plochy vymezené formou funkčních a prostorových regulativů. Toto bylo v nově upraveném ÚP doplněno v souladu s ÚAP, a skutečně probíhající těžbou. Jižně je ložisko opět stavebního kamene s bilancovaným číslem DP 700 303, kde těžba dosud nebyla zahájena. Obě ložiska okrajově zasahují do řešeného území a jsou ve výkresech vyznačena. Obě ložiska mají vyhlášené chráněné ložiskové území. Okrajově zasahuje CHLÚ severozápadní část historické zástavby v Žíňánkách, nová zástavba však respektuje hranici CHLÚ, a do CHLÚ nezasahuje. V CHLÚ je zákaz umisťování staveb netěžebního charakteru.

Povolovat zde stavby lze jen se souhlasem OVSS MŽP. Je třeba dodržet ustanovení zák. č. 439/1992Sb., par. 18 a 19 (horní zákon – o ochraně a využití nerostného bohatství). Ložiska s dobývacím prostorem vč. CHLÚ jsou vyznačena v dokumentaci, nejsou sem umisťovány žádné nové stavby. Je zde vymezena funkční plocha – plocha těžby nerostů.

Dále se v řešeném území vyskytuje velmi malé poddolované území č. 1333001 poblíž Mezihoří po bývalé těžbě rud. Není sem umisťována žádná stavba.

Nerostné bohatství tedy není dotčeno návrhem ÚP Soběhrdy – CHLÚ zasahuje jen stávající historickou zástavbu Žíňánek. ZUR konstatují střet ložiskového území (CHLÚ) a zastavěných ploch – definují to jako problém k řešení ZUR – D – S – 018. Nelze však požadovat odstranění stávající historické zástavby – tento střet se řeší tak, že MŽP zmenší rozsah CHLÚ tzv. „ohradníkem“, tj, zmenší rozsah CHLÚ pouze po hranici zastavěného území. Tuto pravomoc nemá orgán územního plánování ani zpracovatel ÚP, ale pouze MŽP. Žádná nová zástavba není na ploše CHLÚ navrhována. ÚP i jeho změny byly při pořizování řádně projednány s dotčenými orgány i na úseku nerostného bohatství, a nebyly vzneseny žádné požadavky ze strany příslušných orgánů. Jedná se o úpravu ÚP dle § 188 SZ, kdy limity v území se neměnily, a dotčené orgány jsou vázány svými předchozími stanovisky. Nelze požadovat, aby historická zástavba byla odstraněna, či aby zde byla omezena veškerá stavební činnost v souvislosti s historickou zástavbou.

- komunikace - řešeným územím procházejí komunikace II. tř. – II/110, III. tř. – III/1092, 1093, 1097, 1102, místní a účelové komunikace. Do silniční sítě není návrhem ÚP zasahováno.

- širší vztahy z hlediska ÚSES a ochrany přírody – řešeným územím prochází systém pouze lokálních ÚSES. Plochy ptačích oblastí a evropsky významné lokality ani Natura se v řešeném území nevyskytují. Obecně byla věnována velká pozornost ochraně volné krajiny, a ohledem na vysoké krajinářské hodnoty řešeného území, a na tlaky na případnou zástavbu v krajině.

Soulad návrhu s prioritami ZUR, ve znění jejich 1. aktualizace – návrh ÚP vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj Stč. kraje. S ohledem na polohu se nedotkne mezinárodně a republikově významných záměrů. Polycentrická struktura okresu Benešov je rozvíjena přiměřeně. Zlepšení dopravní obslužnosti na úrovni kraje či republiky není návrhem ÚP ovlivněno, ani tento návrh s ohledem na páteřní síť procházející mimo řešeného území není možno ovlivnit. Podmínkám pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty je věnována maximální pozornost. Přitom Soběhrdy jsou hodnoceny jako obec I. kategorie z pohledu pilíře soudržnosti společenství obyvatel v území, jako obec I. kategorie v hospodářské rovině, a příznivě je hodnocena i vyváženost vztahů územních podmínek. Rozvojové oblasti a rozvojové osy procházejí mimo řešené území, nicméně i v Soběhrdech je věnována pozornost vyváženému rozvoji hospodářské činnosti. Nejedná se zde o specifickou oblast kraje, kde je třeba řešit specifické činnosti. Podpora zlepšení vazeb mezi kraji vyjmenovanými v ZUR zde není předmětem řešení. ZÚR rovněž nestanovují pro správní území Soběhrd žádné podmínky, ani zde nejsou vymezeny veř. prospěšné stavby či opatření nadmístního významu, které by bylo nutno převzít. Co se týče souladu s 1. a 2. aktualizací ZUR, předmět aktualizace se netýká Soběhrd.

Soulad návrhu s prioritami PUR, ve znění 1. aktualizace – republikové priority jsou většinou směrovány na vyšší úroveň, než je ÚP Soběhrd, nicméně i tyto některé priority se vztahují k ÚP obcí, a jsou v návrhu ÚP respektovány. Návrh ÚP respektuje stanovené republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje. Soběhrdami neprocházejí rozvojové osy či specifické oblasti, plochy a koridory dopravy či železniční koridory, které jsou sledovány dle PUR. Rovněž není dotčena vodní, letecká, transevropská doprava, nadřazené koridory techn. infrastruktury. V Soběhrdech je však věnována mimořádná pozornost prostupnosti krajinou, a to jak pro volně žijící živočichy, i pro člověka. ÚP zlepšuje podmínky pro rozvoj cest. ruchu. Chrání krajinu a snaží se maximálně využít zastavěné území. Tyto zásady dané PUR lze promítnout do ÚPD na úrovni obce, nicméně většina úkolů a cílů stanovených pro územní plánování v PUR se spíše promítá do ZUR.

Soulad s ÚPD obecně - vycházelo se z průzkumů a rozborů provedených projektantem na místě, a dále z aktualizovaných ÚAP. Z ÚAP vyplývá nutnost respektovat migrační tahy zvěře, spolu se zakreslením významného migračního dálkového koridoru zvěře. Obojí je vyznačeno v grafické části dokumentace. Dále je navrženo začlenit území Žíňan jako „Region lidové architektury“. Plně je respektována nadřazená územně-plánovací dokumentace ZÚR Stč. kraje, a Program rozvoje kraje, rovněž tak PUR ČR, vše v aktualizovaném znění. Rovněž je sledována návaznost na ÚPD okolních obcí, např. v přechodu prvků ÚSES, interakčních prvků, cestní sítě, cyklotras apod. vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty, s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, s pokyny k úpravě návrhu územního plánu, s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny

(1) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,

Jelikož dochází k úpravě ÚP Soběhrdy dle § 188 SZ, a řešení ÚP je jednoznačné, nebyly varianty ÚP řešeny.

(2) s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,

Tento postup se netýká ÚP Soběhrdy – zde se pouze upravuje již schválený a vydaný ÚP dle § 188 SZ.

(3) s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,

Tento postup se netýká ÚP Soběhrdy – zde se pouze upravuje již schválený a vydaný ÚP dle § 188 SZ.

(4) s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,

Tento postup se netýká ÚP Soběhrdy – zde se pouze upravuje již schválený a vydaný ÚP dle § 188 SZ. Do ÚP se rovněž zapracovávají všechny vydané a schválené změny ÚPO, pořízené od doby vydání ÚPO v r. 2002 (celkem 6 změn, přičemž zm. č. 6 je nyní před schválením, a součástí ÚP bude pouze v případě schválení).

b) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 42 odst. 1.SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZUR, zde nejsou stanoveny, není tedy ani uvedeno odůvodnění jejich vymezení. V obci Žíňánky je konstatován střet zastavěných ploch s ochranným pásmem chráněného ložiskového území (problém označen ZÚR-D-S-018). Toto lze však řešit pouze případným zmenšením CHLÚ na hranice zastavěného území Žíňánek (v pravomoci MŽP).

c) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF - půdy se posuzují v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 13/94 Sb. dle kódu BPEJ, podle hlavních půdních jednotek (HPJ), což je účelové seskupení forem půdy, příbuzných geologickými vlastnostmi, které jsou charakterizovány morfogenetickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí, hloubkou půdního profilu. Dle zák. č. 48/2011Sb. o stanovení tříd ochrany, se třídí do pěti tříd ochrany. Toto zatřídění bylo do dokumentace vyznačeno.

Podklad půd převážné části zájmového území tvoří podél Sázavy starohorní a prvohorní krystalické břidlice a do převážné oblasti jižní části území zasahují vyvřeliny (žuly) Středočeského plutonu. Na tomto geologickém podkladu se vytvořily hnědé lesní půdy pahorkatin a podzolované půdy . Jsou kyselé, převážně středně hluboké, minerálně chudé, hlinitopísčité až písčitohlinité. Na úzkých, jen místy vyvinutých nivách jsou oglejené a glejové půdy.

Nejvíce zastoupeny v řešených sídlech a jejich bezprostředním okolí jsou HPJ 15, 26, 27, 29, 32, 40, 47, 68, přičemž HPJ 29 převládá.

Na zájmové ploše převládají tedy hnědé půdy a hnědé půdy kyselé, illimerizované půdy, svažité půdy, v údolních nivách pak půdy glejové a nivní půdy na nivních uloženinách.

Z hlediska zatřídění do tříd ochrany v Soběhrdech jsou svažité pozemky převážné části sídla zařazeny do tř. ochrany II., v Žíňanech rovněž tř. ochrany II. Rovněž na východní a jižní straně obce Žíňánky je tř. ochrany II. Lepší situace je v Mezihoří a Phově, kde převládají IV. a V. Dá se říci, že cca 25% pozemků určených k nové zástavbě, je ve tř. ochrany II. Jedná se však o lokality obtížně nahraditelné z důvodů limitů území v příslušném místě (ostatní plochy jsou zablokovány např. OP infrastruktury, nerostným bohatstvím, PHO zem. areálů apod.). Navíc se jedná o úpravu ÚP dle §188 SZ, takže již dříve byl vydán souhlas k záborům ZPF dle této dokumentace.

Meliorace jsou v některých lokalitách dotčeny – v tom případě je třeba provést taková opatření, aby byla zachována funkčnost okolních meliorací.

Vyhodnocení záborů ZPF bylo již součástí ÚPO a jeho změn; je převzato a upraveno tak, že byly vypuštěny již zastavěné lokality (přeřazeny do zasatvěného území).

Soběhrdy

Lok. č.	Kultura	Výměra ha	Třída	Výměra ha zast. území	Výměra ha mimo zast.ú.	Investice v půdě	Využití – účel
1	Louka	0,15	II.	-	0,15	Ne	obytná funkce
2	Louka	0,21	IV.	-	0,21	Ne	obytná funkce
3	Orná	0,8	IV.	-	0,8	Ne	obytná funkce, obslužná komunikace
4	Orná	0,42	V.	-	0,42	Ne	obytná funkce
5	Orná	0,5	II.	-	0,5	Ne	obytná funkce, příjezdová cesta k VDJ
6	Orná	2,5	IV.	-	2,5	Ne	obytná funkce s obslužnou komunikací
7	Orná, sad	1,4 0,39	II., III. a V.	-	1,79	Ne	obytná funkce, obsl. kom., veř. prostranství
8	Orná, sad	1,17 0,51	II.	-	1,68	Ne	sportoviště

Phov

Lok. č.	Kultura	Výměra Ha	Třída	Výměra ha zast. území	Výměra ha mimo zast. ú.	Investice v půdě	Využití – účel
9	Louka	0,95	IV.		0,95		sportoviště
10	Louka	0,75	V.		0,75	Ne	rekreační funkce
12	Orná, louka	0,42 0,53	IV.	-	0,41	Ne	rekreační funkce

Mezihoří

Lok. č.	Kultura	Výměra Ha	Třída	Výměra ha zast. území	Výměra ha mimo zast. ú.	Investice v půdě	Využití – účel
13	Louka	0,3	V.		0,3		obytná funkce
14	Louka, orná	1,05 0,18	V.	-	1,23	Ne	obytná funkce, obslužná komunikace
15	Louka	0,18	IV., V.	0,18		Ne	obytná funkce
16	Sad	0,08	IV.	-	0,08	Ne	obytná funkce
17	Louka Sad Orná	0,857 2,15 1,18	V.	-	4,18	Ne	obytná funkce, obslužná komunikace
18	Louka Sad	0,857 2,15	V.	-	0,92	Ne	obytná funkce,

Žíňánky

Lok. č.	Kultura	Výměra Ha	Třída	Výměra ha zast. území	Výměra ha mimo zast. ú.	Investice v půdě	Využití – účel
20	Orná Louka	1,77 0,17	II.	-	1,94	Ne	obytná funkce, obslužná komunikace

Žíňany

Lok. č.	Kultura	Výměra ha	Třída	Výměra ha zast. území	Výměra ha mimo zast. ú.	Investice v půdě	Využití – účel
21	Louka, sad, pl. ostatní, orná půda	0,21 0,37 1,11	IV.	-	1,69	Ne	obytná funkce, obslužná komunikace
22	Orná, louka	1,98 0,34	IV., II.	-	2,32	Ne	obytná funkce, obslužná komunikace
23	Orná, sad	0,25 0,30	II.	0,55	-	Ne	obytná funkce

Celkový zábor ZPF ve všech pěti sídlech činí mimo zastavěného území činí 22,01 ha; v zastavěném území pak 0,73 ha. Jedná se o zábory pro sportoviště, pro obytnou a rekreační funkci , vč. doprovodných obslužných komunikací a zařízení techn. infrastruktury.

PUPFL - správní území obce Soběhrdy má 147,5 ha lesů. Zalesněné pozemky tvoří 22% území. Jedná se o lesy hospodářské. V rámci změny ÚPO č. 4 bylo navrženo převést les severozápadně u Soběhrd do kategorie lesů zvláštního určení, neboť zde byla vymezena zóna

krátkodobé nepobytové rekreace. Jde o les se zvýšenou rekreační funkcí, kde tento veřejný zájem převažuje nad hospodářskou funkcí lesa.

Lesy jsou spravovány Lesním závodem Konopiště – Lesní správa Želetinka, dále Sdružením obecních lesů Benešovska. Lesy jsou v majetku státu, obcí a soukromých vlastníků. Obec vlastní 70% lesů, drobní vlastníci 20% lesů, stát 10%. Sdružení obecních lesů Benešovska spravuje z kat.úz. Soběhrd 103 ha lesů.

Jehličnany mají zastoupení 20 000 m^3, listnáče 3 500 m^3. Borovice je zastoupena 60%, smrk 20%, modřín 10%, dub 10%, jedle, javor, jasan, bříza v malých příměsích. Průměrné stáří porostů je 50 let (cca 1/2), zbytek je ve stáří je ve stáří do 120 let.

Se zalesňováním není v řešeném území pro návrhové období uvažováno – lesnatost je poměrně příznivá. Nicméně zalesňování je možné bez změny ÚP, OP lesa však nesmí zasahovat zastavěné či zastavitelné území. Rovněž případné oplocenky při zalesňování nesmějí být překážkou v průchodnosti krajinou, a po začlenění lesa musejí být odstraněny.

V rámci zm. ÚPO č. 4 bylo v ÚPO řešeno vynětí lesního pozemku pro příjezdovou cestu k vodojemu, konkrétně poz. 463/55, o rozloze 299 m2. Zde poté, co ÚR na cestu nabylo právní moci, a co souhlasil s vynětím MěÚ Benešov OŽP – ing. Sládek, bylo vynětí celého pozemku (nikoliv jen jeho části nutné pro cesrtu) odsouhlaseno rozhodnutím č. č.j. MUBN(60375/2012/OOPLH, ze dne 1.10.2012, vyř. ing. Sládek . Jedná se o pozemek, který je vedený jako PUPFL, i když je nezalesněný (bezlesí). Podrobné odůvodnění bylo součástí Rozhodnutí. Vynětí bylo provedeno v rozsahu 229 m2.

Obecně je třeba dodržet tyto zásady:

- při realizaci návrhu nedojde k záborům a zásahům do lesní půdy, PUPFL nebudou mít změněnu funkci
- inž. sítě a dopravní infrastrukturu pro nově navržené objekty trasovat mimo PUPFL
- nedojde k zamezení nebo omezení přístupu do porostů (oplocení ne až na hranici lesa)
- nedojde k znečišťování porostů
- u nově navržených staveb bude zachováno OP 50m od hranice lesa; pokud někde dojde ke snížení OP lesa, souhlas musí poskatnout státní správa lesa, přičemž snížení není nárokové
- plochy u rekr. objektů na PUPFL s právem hospodařit nebudou navrhovány k trvalému odnětí z PUPFL

Všechny tyto požadavky jsou v dokumentaci splněny. Nejsou navrhovány žádné další zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (s výjimkou již uvedené příjezdové cesty k vodojemu, kde již bylo provedeno vynětí, a příjezd nelze řešit jiným způsobem).

B) Textová část 2

Dle vyhl. Č. 500/2006Sb.(SZ § 53 odst.4 a 5 zák. č. 183 /2006Sb.), v platném znění, zpracovaná pořizovatelem

1. Postup při pořízení ÚP Soběhrdy

Obec Soběhrdy má ÚPO, vydaný v r. 2002, který byl následně změněn 6 změnami ÚPO. Autorem ÚPO byla ing.arch. I. Tichá.

Protože od 1.1.2007 vstoupila v platnost novela SZ, která byla následně ještě podstatně upravena s platností od 1.1.2013, zastupitelstvo obce (ZO) rozhodlo o úpravě ÚPO dle § 188 SZ; pověřeným zastupitelem ve věci ÚP byl pan starosta Pavel Bartík. Pořizovatelem ÚP byl Obecní úřad (OÚ) Soběhrdy, který zajistil v souladu s § 6 a § 24 SZ pořizovatelskou činnost prostřednictvím fyzické osoby splňující kvalifiukační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti - ing.arch. I. Tiché, neboť vykonala zkoušky zvláštní způsobilosti. Dále bylo určeno, že zpracovatelem ÚP Soběhrdy bude ing.arch. I. Tichá, autorizovaný architekt, č. autorizace 1406. ZO se rozhodlo pro úpravu původního ÚPO (tedy nikoliv pro pořízení nového ÚP), neboť koncepce rozvoje území obce navržená v ÚPO byla ze strany obce shledána jako uspokojivá a vyhovující, rozvojové plochy jsou jednoznačné a postupně se naplňují, a ze strany nadřazené dokumentace nejsou stanoveny žádné záměry, které by bylo nutno do koncepce promítnout.

Jedná se o úpravu původní PD dle §188, nebylo tedy třeba zpracovávat zadání. Pouze byla původní dokumentace upravena dle platného SZ, byly do ní zapracovány veškeré vydané změny ÚPO. Poslední změna č. 6 je již schválena. Změna č. 6 je zapracovaná do návrhu upraveného ÚP.

Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj hodnot tedy vychází ze schváleného ÚPO Soběhrdy, neboť se jedná o úpravu dle § 188 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (SZ). Nevymezují se nové zastavitelné plochy oproti původnímu ÚPO. Do návrhu jsou zapracovány nově postavené RD (změnila se v tomto případě kategorie území – na místo zastavitelné plochy nyní jsou tyto plochy zahrnuty do zastavěných území), a zapracovány jsou i změny ÚPO, pořízené a schválené od doby vydání ÚPO v r. 2002 (celkem 6 vydaných a schválených změn). Ve zm. č. 1 z r. 2004 byla řešena jedna lokalita v údolní nivě potoka Řechta pro pobytovou krátkodobou a nepobytovou rekreaci. Ve zm. č. 2 z r. 2008 bylo řešeno třináct lokalit – zčásti se jednalo o změnu funkce, zčásti o nově vymezené plochy pro nízkopodlažní venkovské bydlení. Zm. č. 3, pořizovaná v r. 2009, řešila novou lokalitu sportoviště jižně od Phova, neboť z důvodů majetkových vztahů hrozilo, že obec může zůstat bez sportoviště. Změnou č. 4 z r. 2012 byly řešeny čtyři lokality – dvě pro nízkopodlažní venkovské bydlení, jedna pro zónu krátkodobé nepobytové rekreace, jedna úprava techn. infrastruktury (umístění nových VZ, vodojemu vč. příjezdové cesty, návrh vodovodu). Zm. č. 5 byla pořízena v r. 2015, a řešila rozšíření stávajícího sportovního areálu jihozápadně u Soběhrd, a novou zástavbovou lokalitu pro nízkopodlažní venkovské bydlení rovněž jihozápadně od Soběhrd, vedle sportovního areálu. Zm. č. 6 řešila zapracování zóny farmářských chovů, jednu změnu funkce ze zemědělské výroby na bydlení a jednu novou plochu pro nízkopodlažní venkovské bydlení, spolu s vypuštěním stejné plochy ze zastavěného území formou změny na nezastavitelný sad.

Protože se jedná o úpravu dříve schváleného a vydaného ÚP, předmětem projednání jsou pouze části odchylné od původního územního plánu, a jeho změn.

Od doby schválení ÚPO byla řada zastavitelných ploch zastavěna. Tyto plochy byly do upraveného ÚP zapracovány jako zastavěné (nikoliv zastavitelné). Zájem o zástavbu v Soběhrdech je obecně značný – obec má vybudovánu techn. infrastrukturu (vodovod, ČOV), má standartní obč. vybavenost, hodnotné krajinářské zázemí, je v dosahu Benešova, a v dobré dopravní dostupnosti k D1 – směr na Prahu. Soběhrdy patří k nejrychleji rostoucím obcím na Benešovsku. Mají velmi kladně hodnocenu vyváženost vztahů územních podmínek – v I. kategorii (I. kat. nejlepší, IV. kat. nejhorší) je Pilíř hospodářského rozvoje, Pilíř soudržnosti společenství obyvatel území. Ve III. kategorii je Pilíř životního prostředí, i když není zřejmé, proč zrovna tento pilíř byl hodnocen pouze průměrně. ÚAP kladly v oblasti ŽP význam na počet chráněných maloplošných území, což není pro ŽP zcela relevantní. Naopak správní území Soběhrd není dotčeno tranzitní dopravou, provětrávání ovzduší v sídlech je dobré (s výjimkou údolí Žíňan), jen okrajově je zasažena zástavba v Soběhrdech pachovými látkami ze zemědělské výroby. Krajinářské hodnoty jsou vysoké. Tedy lze konstatovat, že i v oblasti ŽP by měly být Soběhrdy hodnoceny vysoko.

Doplněny byly interakční prvky, které původní ÚPO nevymezoval.

Bylo provedeno obeslání ke společnému jednání, spolu s vystavením Oznámení jak na pevné tak na internetové desce, a s vystavením dokumentace na obci a na www. stránkách obce. Společné jednání se uskutečnilo dne 9.2.2017, na OÚ Soběhrdy. Zúčastnili se ho zástupci MěÚ Benešov OŽP,

Hygieny a zástupci obce. Nutno upozornit, že se jedná o úpravu původního ÚP, že dotč. orgány jsou vázány předchozími již dříve vydanými stanovisky, a že předmětem projednání jsou pouze provedené úpravy (doplnění interakčních prvků, doplnění nových údajů z ÚAP apod.). Nelze v rámci projednání např. požadovat vypuštění či doplnění lokalit (to platí i pro veřejnost – původní ÚPO byl již dříve řádně projednán a připomínkován – nelze v rámci úpravy dle § 188 lokality vypouštět ani doplňovat). Stanoviska byla souhlasná, a s výjimkou požadavku ČEZ na doplnění dvou TS v Žíňanech a Mezihoří nebylo nutno dokumentaci upravovat. Přesnější umístění kabelových nových TS bude předmětem řešení v rámci územních studií. Výsledek společného jednání vč. vyhodnocení byl proveden, a byl předložen KÚ Stč. kraje, spolu se žádostí o stanovisko z hlediska koordinace využívání území. KÚ ve stanovisku z 5.4.2017 požadoval doplnit do textové části odůvodnění veškeré jevy a limity vymezené v ZUR Stč. kraje, a prokázat zajištění koordinace návrhu s touto dokumentací, vč. priorit obsažených v PUR a ZUR Stč. kraje, ve znění jejich 1. aktualizace. Toto bylo provedeno, a znovu byl KÚ požádán o stanovisko. Souhlasné stanovisko bylo vydáno dne 9.5.2017 s tím, že KÚ souhlasí po provedených úpravách s dalším postupem v řízení o vydání upraveného ÚP. Bylo svoláno veř. projednání, v souladu se lhůtami stanovenými SZ. Veřejné projednání proběhlo dne 15.6.2017. V zákonné lhůtě následných 7 dnů nebyly podány žádné připomínky ani uplatněny námitky, a ÚP tedy nebylo třeba upravovat.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem (§53 odst. 4 písm. a) SZ)

Soulad s politikou územního rozvoje (PUR), v aktualizovaném znění – Soběhrdy leží mimo rozvojové osy a oblasti i mimo specifické oblasti celorepublikové úrovně. PUR nestanovuje pro řešené území žádné konkrétní úkoly. Jsou chráněny stávající architektonické a kulturní hodnoty, navržený rozvoj respektuje krajinu a přírodní a kulturní hodnoty území.

Soulad se Zásadami územního rozvoje (ZUR), v aktualizovaném znění – opět řešené území neleží v rozvojové oblasti či specifické oblasti, a ZUR v aktualizovaném znění nepředepisují pro řešené území žádné konkrétní úkoly. Lom Mrač zasahuje okrajově historickou zástavbu Žíňánek, což je v ZUR klasifikováno jako „problém k řešení“. V CHLÚ však nejsou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy, a stávající historická zástavba již tam stojí. Tento „problém k řešení „ nelze řešit jinak, než že MŽP jako dotčený orgán na úseku nerostného bohatství vymezí z CHLÚ takzvaným ohradníkem část odpovídající historické zástavbě Žíňánek, a vyjme tuto plochu z CHLÚ. Jinak ÚP nemůže navrhnout historickou část ke zbourání – nové stavby zde navrhovány nejsou. Případné úpravy stávajících staveb podléhají zvláštnímu režimu staveb v CHLÚ – souhlasu příslušných dotč. orgánů na úseku nerostného bohatství.

Jsou respektovány nadřazené systémy dopravní infrastruktury (zde trasy silnice II. tř, vč. OP). Rovněž jsou respektovány všechny nadmístní systémy techn. infratsruktury. Území ochrany přírody se zde nevyskytují, nadregionální systémy ÚSES jsou respektovány.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území (§ 53 odst. 4 písm. b) SZ)

ÚP je v souladu s cíli územního plánování, jak je definuje § 18 a § 19 SZ, vytváří 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. Územní plán naplňuje priority územního plánování, kdy zejména vychází z charakteru řešeného území a jeho kontextu, respektuje stávající venkovskou zástavbu obce, chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a cenné přírodní prostředí okolní krajiny. Ochrana hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch.

Ochrana nezastavěného území byla prioritou řešení. Nenavrhuje se nová zástavba ve volné krajině, nerozšiřují se plochy samot, plochy pro venkovskou zástavbu navazují na zastavěné území sídel. Je třeba důsledně dbát na zásady postupného rozvíjení zástavby od sídla ven do krajiny, aby nevznikala zástavba oddělená od sídla dosud nezastavěnými plochami. Byly stanoveny regulativy pro volnou krajinu, omezující oplocování volné krajiny a umisťování staveb do volné krajiny (převzato ze zm. č. 6).

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních

předpisů (§ 53 odst. 4 písm. c) SZ)

ÚP je pořizován a zpracován v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcími vyhláškami, ve znění novely, platné od 1.1.2013. Textová i grafická část návrhu územního plánu a jeho odůvodnění skladbou textu i výkresů odpovídá příloze č.7 vyhl. č. 500/2006Sb., o územně-plánovacích podkladech, územně-plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně-plánovací činnosti, v platném znění. Při členění řešeného území na plochy s rozdílným způsobem využití byla respektována vyhl. č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Územní plán stanovil podmínky pro jejich využití s určením převažujícího účelu využití, vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání. Podrobněji bude toto rozpracováno v územních studiích, které budou pořizovány při zahájení stavební činnosti ve větších a v pohledově exponovaných lokalitách.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

(§ 53 odst. 4 písm. d) SZ)

Dokumentace je v souladu s požadavky DO. Vyhodnocení společného jednání bylo provedeno, stanoviska uplatněná ke společnému jednání dotčenými orgány a správci síti byla souhlasná. Rovněž souhlasná stanoviska byla uplatněna k řízení o vydání ÚP. Pořizovatel vyhodnotil územní plán i z hlediska zájmů chráněného orgánem, který neuplatnil stanovisko, a neshledal rozpor s právními předpisy.

6. Výsledek přezkoumání úz. plánu podle § 53 odst. 4 SZ

Viz bod 2., 3., 4. 5. tohoto Odůvodnění.

7. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 53 odst. 5 písm. b) SZ)

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo předmětem řešení, KÚ Stč. kraje OŽP vyloučil významný vliv koncepce na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL nebo ptačích oblastí. Řešeným územím neprocházejí regionální či nadregionální systémy ÚSES. Jedná se o úpravu ÚPO dle § 188 SZ.

8. Stanovisko KÚ k vyhodn. vlivů na ŽP se sdělením, jak bylo zohledněno (§ 53 odst. 5 písm. c) a d) SZ)

Vyhodnocení vlivů územního plánu na ŽP, které je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nebylo dle přílohy ke SZ požadováno.

9. Sdělení , jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo součástí ÚP Soběhrdy.

10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty (§ 53 odst. 5 písm. e) SZ)

Hlavním smyslem ÚP je vytvoření předpokladu 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. Obec Soběhrdy se rozkládá ve Stč. kraji, v okresu Benešov, v dobré dopravní dostupnosti do Benešova, ale po D1 i do Prahy. Pro stanovení koncepce rozvoje obce je třeba vycházet jednak z nadřazené ÚPD a zde definovaných požadavků, a dále ze stavu území a jeho limitů, jak je vyjádřeno v ÚAP. Zároveň – protože se jedná o úpravu ÚP dle §188 – je plně respektována koncepce daná tímto ÚP.

Obec podporuje především novou nízkopodlažní venkovskou zástavbu pro trvalé bydlení s drobnými doprovodnými funkcemi typu nerušící drobné výroby a služeb, které jsou typické pro drobné podnikatelské aktivity na venkově. Jsou proto navrhovány plochy nízkopodlažního venkovského bydlení, které umožní venkovské bydlení s drobným podnikáním – tyto plochy převažují. Nejsou navrhovány nové plochy pro rekreaci umožňující umisťování chat. Plochy výrobně-komerční, které byly navrhovány v původním ÚP, již jsou vyčerpány. Nové plochy tohoto typu však navrhovány

nejsou. Ostatní plochy jsou stabilizované. Ve volné krajině v nezastavěném území pak jsou vymezeny plochy smíšené nezastavěného území dle účelu (lesní, zemědělské, travních porostů, sadů atd…), plochy vodní a plochy přírodní. Je věnována pozornost ochraně volné krajiny, s ohledem na vysoké krajinářské hodnoty řešeného území.

Hlavním cílem je podpora venkovské obytné zástavby s drobným podnikáním při zlepšení technického vybavení území, a tím stabilizace stávajících obyvatel a získání nových obyvatel; ovšem je třeba věnovat pozornost hospodárnému využití zastavěného území, a ochraně volné krajiny. Pro novou zástavbu má rozhodující význam konfigurace terénu a územní limity. Přitom by se sídlo mělo rozvíjet symetricky, s ponecháním historické části v centrální poloze, s ochranou volné krajiny, při využití proluk a volných ploch, s ohledem na zachovanou stávající strukturu historických cest.

Pouze jedna část lokálního biokoridoru je nefunkční, jinak je celý systém ÚSES funkční. Je potřeba doplnit interakční prvky, aby došlo k většímu členění krajiny.

Co se týče techn. a dopravní infrastruktury, technická infrastruktura je rozvinutá. Obec Soběhrdy je napojena na veřejný vodovod, jehož větve se dobudují i pro Phov a Mezihoří. Centrální ČOV jsou v Soběhrdech dvě; probíhá intenzifikace, aby se zvýšila kapacita. Jinak v ostatních sídlech byly v původním ÚP stanoveny rezervní plochy pro centrální ČOV, nicméně s ohledem na velikost těchto sídel není budování centrální kanalizace reálné. Naopak je možno tyto vytypované plochy využít pro skupinové ČOV, které jsou nyní podporovány i dotačně. Od doby zpracování ÚPO v r. 2002 byly doplněny nové TS – je zakresleno jako stav. Další dvě TS jsou navrženy jako nové. Plynofikace nebyla byla provedena, opět s ohledem na finanční efektivitu. Nicméně územní rezerva pro RS je držena (společná pro Petroupim a Soběhrdy). Vše je porobněji popsáno v textové části I. ÚP.

Do dopravní infrastruktury se nezasahuje, pouze se doplňují nové obslužné komunikace pro nově vymezené zastavitelné plochy. Rovněž je věnována pozornost cestní síti v krajině a průchodnosti krajiny. Podél cestní sítě jsou navrhovány interakční prvky, jako doprovodná zeleň a zelené zatravněné pásy. Této problematice je věnována zvýšená pozornost.

Varianty nebyly zpracovány, řešení je jednoznačné, vyplývá z původního ÚP a jeho změn, a je dáno územními limity a konfigurací terénu.

11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5 písm.f) SZ)

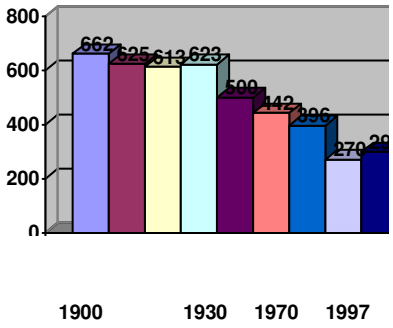
Úz. plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch tehdy, když lze aktuální rozvojové záměry vhodně umístit ve vymezených zastavitelných plochách. Přitom je nutno uvažovat i s přiměřenou rezervou - nabídka musí být vždy o něco vyšší než poptávka.

Zde s ohledem na nutnost převzít původní řešení z ÚPO a jeho změn je vyhodnocení účelného využití zastavěného území spíše formální záležitostí, neboť do rozvojových ploch není možno zasahovat, a v původní dokumentaci nebyla povinnost toto vyhodnocovat. Změny ÚPO, které navýšily rozvojové plochy oproti ÚPO, jsou řádně projednané, schválené a vydané – rovněž není možno je měnit.

Základní demografické údaje včetně retrospektivy

Retrospektiva:

Rok	Obyvatel
1900	662
1910	625
1921	613
1930	623
1950	500
1961	442
1970	396
1991	270
1997	299



Z uvedených údajů vyplývá, že počet obyvatel po r. 1950 měl klesající tendenci, a poté se stabilizoval; nyní ale patří Soběhrdy k nejrychleji rostoucím malým obcím na Benešovsku – k 1.1. 2016 činil počet obyvatel 394, což je oproti r. 1997 nárůst cca o 100 ob. (tedy cca o 1/3).Lze uvažovat s mírným nárůstem počtu trvale sídlícího obyvatelstva i nadále.

Základní demografické údaje

Obec měla k 1.1.2016 394 obyvatel; dle údajů z 31.12.2015 činil přirozený roční přírůstek za rok 2015 - 0 ob., saldo migrace činí + 5 ob., tedy celkový roční přírůstek činí + 5 ob. Nicméně index stáří je příznivý – 83, a lze předpokládat, že pokud mladí zůstanou v obci, stoupne i přirozený roční přírůstek.

V Soběhrdech je dle SLDB 2011 180 domů. Z toho RD je 174. Bytové domy jsou 2, ostatní budovy – 4.

Do r. 1919 se postavilo 26 domů, v období od r. 1920 – 1970 31 domů, od r. 1971- 1980 10 domů (nejmenší počet), od r. 1981-1990 17 domů, od r. 1991 do r. 2000 13 domů, od r. 2001- 2011 21 domů. Je patrna vzrůstající tendence. Bytové domy se již nestaví – vyhledáváno je bydlení v RD. Obložnost činí 2,3 ob.

Obec – ač se řadí do kategorie malých obcí do 1000 ob. - má mírně nadstandartní obč. a techn. vybavenost, je atraktivní pro bydlení. Je především v dobré dopravní dostupnosti do města Benešov a hlavně k D1 k Praze. Spojuje se zde klidnější život na venkově v dosahu přírody se zázemím většího města. Dle UAP jsou územní podmínky pro trvale udržitelný rozvoj hodnoceny příznivě (jak sociální soudržnost, tak hospodářský rozvoj, o něco hůře životní prostředí), a demografický vývoj tomu svědčí. Velmi nadstandartně je hodnocena sociální soudržnost obyvatel.

Všechny navržené zastavitelné plochy předpokládají zástavbu rodinnými domy (RD), nikoliv bytovými domy. Uvažován je jeden RD – 1 b.j. Na jednu parcelu RD je uvažováno s plochou cca 800 - 1000 m2 pozemku, vzhledem k tomu, že se jedná o venkovské sídlo s původně velkými zemědělskými usedlostmi, a tedy větší parcelací, a není vhodné s ohledem na charakter původní zástavby parcelovat malými pozemky, vhodnějšími spíše do větších sídel městského typu. Navrženo je 103 RD v celém správním území.

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch:

- požadavky vyplývající z demografického vývoje – 70 bytových jednotek (b.j.)
- požadavky vyplývající z nechtěného soužití – 5 b.j.
- požadavky vyplývající z polohy obce – 10 b.j.

Celkem 85 b.j. S rezervou 20% (odpovídá 17 b.j.) činí celkový počet 102 b.j. Navržená kapacita je srovnatelná - celkem 100 b.j. V případě větších parcel – které jsou především v menších sídlech velmi žádané – však bude počet navržených parcel - a tedy b.j. - menší.

Územní plán stabilizuje současnou strukturu a funkční využití zastavěného území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny pouze v návaznosti na zastavěné území sídel. Cílem takto vymezených zastavitelných ploch je vytvoření předpokladu pro rozvoj venkovské obytné zástavby, umožňující stabilizaci a nárůst počtu obyvatel a jejich soudržnost ve vyváženém vztahu s ochranou přírody a krajiny.

Seznam použitých zkratek

BC	Lokální biocentrum (ÚSES)
BD	Bytový dům
BK	Lokální biokoridor (ÚSES)
ČOV	Čistírna odpadních vod
ČSÚ	Český statistický úřad
EAO	Ekonomicky aktivní obyvatelstvo
EO	Ekvivalentní obyvatel
EVL	Evropsky významná lokalita (Natura 2000)

CHLÚ Chráněné ložiskové území
k.ú. Katastrální území
KES Koeficient ekologické stability
KS Kopaná studna
KÚ Krajský úřad
MD Ministerstvo dopravy
Mze Ministerstvo zemědělství
MŽP Ministerstvo životního prostředí
NATURA 2000 Evropsky významné lokality a ptačí oblasti
NKP Národní kulturní památka
NOx oxid dusíku
NPÚ Národní pam. ústav
OD Odbor dopravy
OP Ochranné pásmo
ORP Obec s rozšířenou působností
OŽP Odbor životního prostředí
PO Ptačí oblast (NATURA 2000)
PUPFL Pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR Politika územního rozvoje České republiky
RD Rodinný dům
ŘRD Řadový rodinný dům
SLDB Sčítání lidu, domů a bytů
SZ Stavební zákon
SEA Hodnocení vlivů koncepce na živ. prostředí
ÚAP Územně analytické podklady
ÚP Územní plán
ÚPO Územní plán obce
ÚPD Územně plánovací dokumentace
ÚPG Územní prognóza
ÚP VÚC Územní plán velkého územního celku
ÚPP Územně plánovací podklady
URÚ Udržitelný rozvoj území
ÚSES Územní systém ekologické stability
UV Usnesení vlády
VPS Veřejně prospěšné stavby
VPO Veřejně prospěšné opatření
VKP Významný krajinný prvek
VTL Plynová soustava vysokotlaká (distribuce)
VN Napěťová soustava vysokého napětí
VTL Plynová soustava vysokého tlaku (přeprava)
VZ Vodní zdroj
W Veřejně prospěšná stavba
ZPF Zemědělský půdní fond
ZÚR Zásady územního rozvoje