

SOBĚHRDY

ZMĚNA Č.3 ÚP SOBĚHRDY
OOP č. 1/2022

ZPRACOVATEL: **Ing.arch. Tomáš Russe**
Na Čeperce 533, 25751 Bystřice
autorizace ČKA 03228

POŘIZOVATEL: Obecní úřad Soběhrdy

DATUM: 06/2022

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Soběhrdy
Datum nabytí účinnosti:	26.7.2022
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Pavel Bartík starosta obce

Otisk úředního razítka:

OBSAH ZMĚNY č.3 ÚP SOBĚHRDY:

Rozsah ploch Změny č.3 1:16000

ZMĚNA č. 3:

Textová část:

Pokyny formou revize – 66 stran

Grafická část obsahuje 4 výkresy:

výkres č. 1	Výkres základního členění území	1: 5000
výkres č. 2	Hlavní výkres	1: 5000
výkres č. 3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5000
výkres č.4 (a,b)	Část ÚP s prvky RP (plochy R1 – R5)	1:2000

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY:

Odůvodnění změny č. 3 územního plánu obsahuje:

Textová část počet listů 33
tabulkové přílohy: zábory ZPF (zastavitelné plochy, plochy změn v krajině)
plochy navrácené do ZPF
odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch

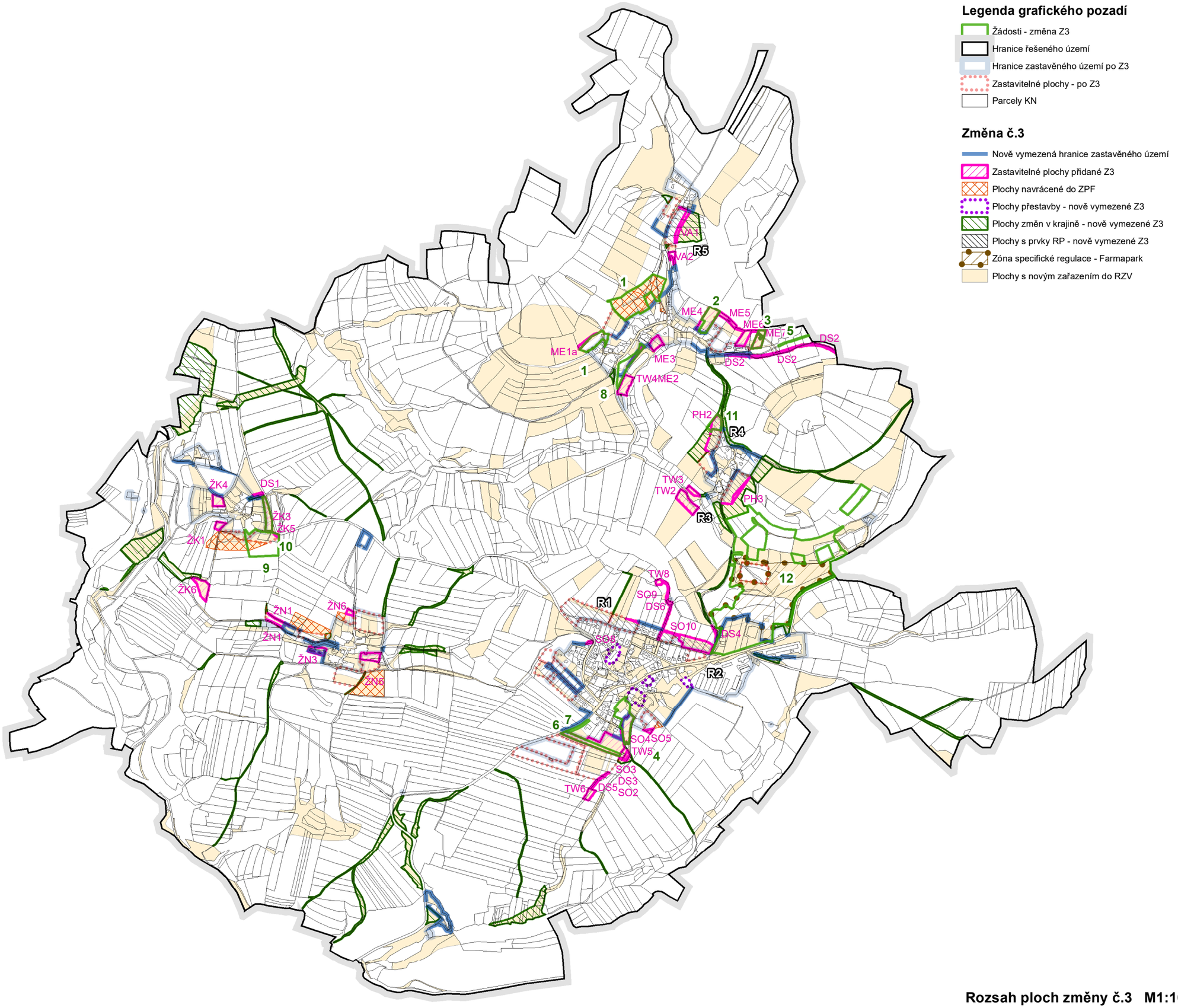
Grafická část obsahuje 2 výkresy:

výkres č. o1	Koordinační výkres	1:5000
výkres č. o2	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1:5000

dále je součástí odůvodnění:

1) návrh hlavního výkresu po změně č.3 (úplné znění)

2) S1 – Schéma změny ÚSES s vyznačením ploch odebíraných, stávajících i nových; vzhledem k celkové revizi ÚSES by byly změny v hlavním výkrese nepřehledné; proto je součástí hlavního výkresu až nový návrh ÚSES a v tomto schématu je porovnání změny


Legenda grafického pozadí
Žádosti - změna Z3
Hranice řešeného území
Hranice zastavěného území po Z3
Zastavitelné plochy - po Z3
Parcely KN
Změna č.3
Nově vymezená hranice zastavěného území
Zastavitelné plochy přidané Z3
Plochy navrácené do ZPF
Plochy přestavby - nově vymezené Z3
Plochy změn v krajině - nově vymezené Z3
Plochy s prvky RP - nově vymezené Z3
Zóna specifické regulace - Farmapark
Plochy s novým zařazením do RZV
VA1
VA2
R5
1
2
ME4
ME5
ME6
3
ME7
5
DS2
DS2
DS2
ME1a
ME3
1
TW4
ME2
8
PH2
11
R4
TW3
TW2
R3
PH3
12
TW8
SO9
DS6
R1
SO10
DS4
SS5
R2
6
7
SO4
SO5
TW5
4
SO3
DS3
TW6
DS5
SO2
ŽK4
DS1
ŽK3
ŽK5
ŽK1
10
9
ŽK6
ŽN1
ŽN6
ŽN1
ŽN3
ŽN6
Rozsah ploch změny č.3 M1:16000

ZMĚNA Č.3 ÚP SOBĚHRDY

Pokyn ke změně formou rozdílového textu:

barevné značení:

~~Odstraněné části textu~~

Vložené části textu nově

Obsah:

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ... 3

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT ... 3

b 1. Základní koncepce rozvoje území ... 3

b 2. Ochrana a rozvoj hodnot území ... 4

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ ... 7~~5~~

c 1. Urbanistická koncepce a kompozice ... 7~~5~~

c 2. Vymezení zastavitelných ploch ... 9~~7~~

c 3. Plochy přestavby ... 13~~9~~

c 4. Systém sídelní zeleně ... 13~~10~~

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ ... 14~~11~~

d 1. Veřejná dopravní infrastruktura ... 14~~11~~

d 2. Veřejná technická infrastruktura ... 16~~12~~

d 3. Nakládání s odpady ... 20~~13~~

d 4. Veřejná občanská vybavenost ... 20~~13~~

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ, ... 21~~14~~

e 1. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití 21~~14~~

e 2. Plochy změn v krajině ... 23~~15~~

e 3. Ochrana přírody a krajiny ... 24~~16~~

e 4. Prostupnost krajinou ... 25~~17~~

e 5. Ochrana před povodněmi, protierozní opatření ... 26~~17~~

e 6. ÚSES ... 26~~18~~

e 7. Rekreace ... 27~~19~~

e 8. Staré ekologické zátěže ... 28~~19~~

e 9. Dobývání nerostných surovin ... 28~~19~~

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ), ... 29~~21~~

f 1. Členění ploch s rozdílným způsobem využití ... 29~~21~~

f 2. Obecné podmínky ..... 31~~22~~
f 3. Obecné podmínky pro konkrétní plochy a koridory ..... 31~~22~~
f 4. Podmínky pro stavby v nezastavěném území podle §18, odst. 5 ..... 32~~23~~
f 5. Další požadavky platné v ploše ÚP s podrobností ÚP ..... 34~~25~~
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 ..... 59~~47~~
h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA ..... 61~~47~~
i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA 61~~48~~
j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČ. PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ ..... 62~~48~~
k) VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI ..... 62~~48~~
l) 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 ..... 62~~48~~
m) 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 ..... 62~~48~~
n) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) ..... 63~~48~~
o) STANOVENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB ..... 63~~48~~
p) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČET VÝKRESŮ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI ..... 63~~49~~
q) VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ – NENÍ SOUČÁSTÍ VÝROKU ÚP ..... 64~~50~~

Obec Soběhrdy

V Soběhrdech dne ~~15.12.2021~~ 29.6.2022

ÚZEMNÍ PLÁN SOBĚHRDY

Zastupitelstvo obce Soběhrdy, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm c) zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 54 sta;vebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti na základě usnesení zastupitelstva č. ~~2021/12/6~~ 2022/5/4 ze dne 29.6.2022.~~.~~

v y d á v á

ÚZEMNÍ PLÁN SOBĚHRDY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č.~~2~~3

~~A) Textová část 1~~

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1. Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území, číslo 1 i v ostatních výkresech. ~~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 1, 2, kde je povinným údajem, dále i na řadě ostatních výkresů vč. koordinačního, které jsou součástí odůvodnění ÚP. Zastavěné a zastavitelné území jasně určují další využití území, v souladu s příslušnými regulativy.~~Hranice zastavěného území byla aktualizována v souladu s právním předpisem a zachycuje stav k ~~31.10.2021~~28.2.2022.

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

b 1. Základní koncepce rozvoje území

1. 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.
2. Hlavním cílem rozvoje území je vytipování ploch pro nízkopodlažní zástavbu s maximálním využitím proluk a návaznosti na zastavěné území a dořešení infrastruktury obce~~í~~ i pro nové zástavbové lokality.
~~1.~~3. 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 byl doplněn zónou farmářských chovů. Jsou zde rovněž plochy výroby a služeb.

~~2.~~4. 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.

~~3. 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.~~

~~4. 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.~~

5. Chatová zástavba je vyloučena, stávající rekreační objekty jsou navrženy ke změně na venkovské bydlení.

6. Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních a kulturních hodnot území.

b 2. Ochrana a rozvoj hodnot území

1. Územní plán zachovává a chrání všechny hodnoty území, především kulturní, historické a přírodní. Při změnách v území je nutné zachování všech hodnot, případně jejich transfer a obnova nebo rozšíření.

~~1.~~2. Archeologické dědictví (ve smyslu Maltské konvence) sestává z dokladů a pozůstatků lidské činnosti, které nesou nepsanou informaci o minulosti. Tyto doklady mohou být hmotné i nehmotné a movité i nemovité povahy. Všechny prvky archeologického dědictví jsou nositeli památkových hodnot i nedílnou součástí krajiny a sídel a specifickým způsobem spoluvytvářejí jejich ráz. Veškeré archeologické dědictví lze v pojmech územního plánu chápat jako hodnotu území, i když se nejedná o území s archeologickými nálezy.

3. Územní plán vymezuje zejména:

b.2.1) Kulturní a architektonické hodnoty

1. areál kostela českobratrské církve evangelické
2. stavby lidové architektury v Žíňanech, Žíňánkách, Mezihoří a Phově
3. kvalitní prvky drobné architektury
4. hodnotné stavby v území, dokládající jeho vývoj
5. původní urbanistická strukturá sídel včetně měřítka, tvarosloví a charakteru venkovské zástavby.
6. historická síť cest, navržená k stabilizaci a obnově

b.2.2) Přírodní hodnoty

1. územní systém ekologické stability (ÚSES) – funkční téměř v celém území
2. rozmanitá krajin s členitým reliéfem
3. vodní toky

~~1.~~4. historická stromořadí u cest

~~2.~~5. kvalitní plochy nivních půd

~~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 .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, Žíňany, 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~~

~~Zemědělský areál východně u Soběhrd provozuje živočišnou výrobu, (cca 200 krav, cca 3 000 prasat). 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.~~

~~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 – rejstř. 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.~~

~~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 památkovou 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.~~

~~Archeologické dědictví (ve smyslu Maltské konvence) sestává z dokladů a pozůstatků lidské činnosti, které nesou nepsanou informaci o minulosti. Tyto doklady mohou být hmotné i nehmotné a movité i nemovité povahy. Všechny prvky archeologického dědictví jsou nositeli památkových hodnot i nedílnou součástí krajiny a sídel a specifickým způsobem spoluvytvářejí jejich ráz. Veškeré archeologické dědictví lze v pojmech územního plánu chápat jako hodnotu území, i když se nejedná o území s archeologickými nálezy.~~

~~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.~~

~~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. Dále je v ÚP zábor PUPFL pro přesun plochy ČOV v Soběhrdech.~~

~~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.~~

~~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, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ~~VČ. VYMEZENÍ~~ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

c 1. Urbanistická koncepce a kompozice

c.1.1) Zásady urbanistické koncepce

1. Hlavním východiskem pro návrh územního plánu je citlivý rozvoj území, vycházející z jeho hodnot, historické tradice a stabilní zemědělské krajiny.
2. Typickým charakteristickým znakem stávající zástavby jsou šikmé střechy a výrazně obdélné tvary budov, které jsou dvoupodlažní nebo jen přízemní.
3. Bude zachována stávající urbanistická struktura sídel a jejich celkový obraz.
4. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy výhradně v návaznosti na zastavěné území, nejsou zakládána nová jádra zástavby v krajině.
5. Maximální ohled je brán na ochranu krajiny a její nezastavitelnost (s výjimkou přípustných staveb v plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavitelném území), při současném umožnění rozvoje turistiky a cestovního ruchu.
6. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou navrženy tak, aby na vhodných místech umožňovaly prolínání vzájemně slučitelných funkcí a zbytečně neomezovaly kvalitativní rozvoj sídla, ale zároveň aby nedocházelo ke vzájemným střetům jednotlivých funkcí v území.
7. Hlavní rozvíjející se funkcí bude venkovské bydlení, v přiměřené míře integrované s dalšími nerušícími funkcemi, zejména drobným podnikáním, dále specifický druh zemědělského využití.
8. Územní plán navrhuje zlepšení kvality obytného prostředí, zejména pomocí podmínek využití a prostorového uspořádání území. Mimo to navrhuje plochy krajinné zeleně (MN), které přispějí ke zkvalitnění obytného prostředí.
9. Rozvoj zástavby pro rodinnou rekreaci územní plán neumožňuje.
10. Pro rekreační vyžití i pro místní pěší a cyklistickou dopravu stabilizuje územní plán stávající rozsáhlou síť cest v krajině a na vhodných místech ji doplňuje, případně obnovuje historickou cestní síť.
11. V rámci sídel je vymezena soukromá zeleň, umožňující doplňkovou funkci zástavby ke stavbě hlavní; principiálně tak omezuje celkovou zastavitelnost a zvyšuje významně procento zeleně v území.

Soběhrdy: ~~Návrh urbanistické koncepce Soběhrd:~~

1. 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).~~

Mezihoří a Vápenka: ~~Návrh urbanistické koncepce Mezihoří:~~

1. 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.~~ Rozvoj je na západě tedy omezen výhradně na plochu podél stávající (rozšířené) komunikace.

~~1.~~2. 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.~~které vhodně doplňují strukturu sídla podél stávající komunikace.

Phov: ~~Návrh urbanistické koncepce Phova:~~

1. 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~~ ÚP předpokládá drobný rozvoj v jihovýchodní části v návaznosti na relativně mladou rozvojovou plochu na SV sídla.
2. V návaznosti na komunikaci a systém doplnění krajiny zelení je navržena úprava tvaru stávající rozvojové plochy (PH2)

Žíňany: ~~Návrh urbanistické koncepce Žíňan:~~

1. 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.~~
2. Rozvoj doplňuje stávající proluky mezi zastavěným územím, včetně plochy v zastavěném území (ŽN7).
3. Rozvojová plocha ŽN4 je převzata z původního ÚP.

Žíňánky a Zátiší: ~~Návrh urbanistické koncepce Žíňánek a Zátiší:~~

1. Opět se jedná o sídla s omezeným rozvojem, daným blízkostí povrchového lomu v Mračí a ložiskovou ochranou. Nová zástavba je navržena pouze na jižním a východním okraji Žíňánek. ~~Bude třeba však upravit parametry příjezdové místní obslužné komunikace od silnice III/1092, tak aby vyhovovaly pro obsluhu této nové obytné skupiny.~~
2. ~~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.~~

c.1.2) Zásady urbanistické kompozice

1. Územní plán využívá stávajícího charakteru uliční zástavby a doplňuje tak, aby sídla byla kompaktní a jejich části nevybíhaly do krajiny.
2. Rozvojové plochy jsou kombinovány s kompoziční tvorbou krajiny – zde je využit návrh obnovy historické prostupnosti krajiny, včetně obnovení historických ploch nivních, případně ladových.
3. Ostatní kompoziční prvky nebylo možné v návrhu stabilní zemědělské krajiny využít.

c.1.3) Rozvoj sídel

1. Nové rozvojové plochy pro zástavbu jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, v první řadě jsou využívány volné enklávy v zastavěném území. Rozsah zastavitelných ploch je navržen tak, aby umožňoval zástavbu přednostně podél stávajících komunikací.
2. Část ploch je vymezena pro občanskou vybavenost a technickou infrastrukturu.

c.1.4) Rozvoj jednotlivých funkcí

Bydlení

1. Bydlení je hlavní rozvíjející se funkcí, podle polohy v sídle je členěno do ploch bydlení venkovského, nebo smíšeného venkovského.
2. Všechny rozvojové lokality pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, případně jsou využity volné plochy uvnitř zastavěného území.
3. Podmínky prostorové regulace jsou stanoveny tak, aby byl v maximální míře respektován charakter stávající zástavby a zástavba byla co nejlépe začleněná do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního obytného prostředí.

Občanské vybavení

1. Zařízení občanského vybavení, zejména veřejné infrastruktury, jsou územním plánem stabilizována, ÚP vymezuje i nové plochy pro OV.
2. Další vybavenost může být při dodržení podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití umísťována do ploch venkovského bydlení i do ploch smíšených obytných.

Rekreace - cestovní ruch, nepobytová rekreace

1. Územní plán podporuje zejména místní rekreační aktivity pro obyvatele území.
2. Územní plán podporuje rozvoj zařízení cestovního ruchu – stravovací a ubytovací zařízení, jejich umístění je možné v plochách bydlení a podmíněně i v jiných plochách.
3. Územní plán stabilizuje plochu specifickou zemědělskou pro potřeby cestovního ruchu, pro jeho zázemí vymezuje i novou plochu čistě zemědělskou.
4. Územní plán stabilizuje a rozšiřuje cestní síť pro vymezení turistických tras i cyklotras, cyklostezek a případně i hipostezek a hipotras.

Individuální a hromadná rekreace

1. Nová výstavba staveb pro rodinnou rekreaci je vyloučena.
2. Hromadná rekreační zařízení jsou možná ve funkci venkovského bydlení v rozsahu jeho regulace, současný stav je stabilizováno.

c 2. Vymezení zastavitelných ploch

1. V zastavěném území je většina ploch vymezena jako obytné území, pouze okrajové části jsou vymezeny jako zahrady, příslušné k daným stavebním pozemkům a stavbám na nich.
2. Územní plán dále vymezuje plochy změn v zastavěném území. Jedná se o volné plochy, které umožňují doplnění zástavby v souladu s charakterem okolní zástavby a jejich definice neodpovídá pojmu přestavby dle SZ.
3. V některých plochách je umožněna změna využití staveb, zejména z rekreace (č.ev.) na bydlení nebo smíšené bydlení, ale nejsou definovány jako plochy přestavby.
4. Součástí vymezení ploch v tabulce 1 je jejich kapacitní omezení.

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy (tabulka č.1) :

~~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 při dalším povolovacím řízení
2	Soběhrdy západ		Bydlení venkovské v RD	2	
3	Soběhrdy západ		Bydlení venkovské v RD	8	
4	Soběhrdy jih		Bydlení venkovské v RD	3	Nutno prokázat dodržení limitů hluku při dalším povolovacím řízení
5	Soběhrdy sever		Bydlení venkovské v RD	1	
6	Soběhrdy sever		Bydlení venkovské v RD	11	Nutno zpracovat územní studii,
7	Soběhrdy jihozápad		Bydlení venkovské v RD	11	Nutno zpracovat územní studii,
8	Soběhrdy jihozápad		Rozšíření sportoviště		
9	Jižně od Phova		Sportoviště		Nutno zpracovat posouzení krajinného rázu pro novou zástavbu
10	Phov jihovýchod		Plochy ind. rekreace	4	Nutno zpracovat územní studii
12	Phov sever		Plochy ind. rekreace	2	
13	Mezihoří východ		Bydlení venkovské v RD	1	Nutno dodržet oplocení v odstupu od hranice lesa min 5 m
14	Mezihoří východ		Bydlení venkovské v RD	4	Nutno dodržet oplocení v odstupu od hranice lesa min 5 m,
15	Mezihoří jih		Bydlení venkovské v RD	1	
16	Mezihoří jih		Bydlení venkovské v RD	1	Nutno dodržet odstup od břehu vod. nádrže min 6 m
17	Mezihoří severozápad		Bydlení venkovské	14	Nutno zpracovat územní studii,

~~Lokalita~~	~~umístění~~	~~parc.č. KN~~	~~funkční využití~~	~~nové RD~~	~~pozn.~~
			~~v RD~~		
~~18~~	~~Mezihoří Vápenka~~		~~Bydlení venkovské v RD~~	~~5~~	~~Nutno zpracovat územní studii,~~
~~19~~	~~Lom u Mračе~~		~~Plochy těžby nerostů~~		
~~20~~	~~Žíňánky~~		~~Bydlení venkovské v RD~~	~~10~~	~~Nutno zpracovat územní studii~~ ~~Nutno prokázat dodržení limitů hlukupři 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~~
~~22~~	~~Žíňany jižně~~		~~Bydlení venkovské v RD~~	~~10~~	~~Nutno zpracovat územní studii, s přihlédnutím k nově vymezenému regionu lid. architektury~~
~~23~~	~~Žíňany severně~~		~~Bydlení venkovské v RD~~	~~2~~	~~Nutno navrhovat novou zástavbu s přihlédnutím k nově navrženému regionu lid. architektury~~
~~Z2-2~~	~~Soběhrdy~~		~~TI~~		~~Plocha pro umístění ČOV~~
	~~**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.~~

~~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~~.

Ozn.	RZV	ha	Popis	Kapacity
DS1	DS	0,0348	posun pozemní komunikace z terénních důvodů	-
DS2	DS	0,3637	narovnání vztahů v území dle skutečného průběhu vozovky	-
DS3	DS	0,0297	cesta pro pěší a údržbu, spojnice cest	-
DS4	DS	0,0279	narovnání vztahů v území dle skutečného průběhu vozovky	-
DS5	DS	0,0790	přístupvá cesta k ČOV (TW6)	-
DS6	DS	0,1989	přístupová cesta k vodárenské stavbě (TW7)	-
FP1	OS	0,9452	rozvojová plocha Farmaparku	-
ME1	BV,ZZ,DS	1,3268	doplnění stávající zástavby podél komunikace, její rozšíření	ME1a max. 5RD, ME1b max. 2RD
ME2	ZZ	0,0876	doplnění obytné zahrady (narovnání stavu v území)	-
ME3	ZZ	0,2264	doplnění obytné zahrady (narovnání stavu v území)	-

ME4	BV,ZZ	0,5598	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 1RD
ME5	BV,ZZ,DS	1,3940	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 5RD
ME6	BV,ZZ	0,4971	proluka v zástavbě	max. 1RD
ME7	BV	0,2594	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 2RD
PH1	BV,ZZ	0,4691	proluka v zástavbě	max. 2RD
PH2	BV,ZZ,DS	0,6573	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 1RD v severní části, max. 2RD v jižní části proti stávající zástavbě
PH3	BV,ZZ,DS	0,8210	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 6RD
SO1	OS	1,7695	dotvoření stávající zóny sportu a rekreace	-
SO2	BV,OK,DS	1,9469	urbanistické zarovnání okraje zástavby, zóna vybavenosti a zástavby navazující na sportovní areál obce	-
SO3	BV	1,1594	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka	-
SO4	BV,ZZ	0,4203	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka	max. 2RD
SO5	BV	0,4053	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 2RD
SO6	BV,ZZ	0,9356	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka	-
SO7	BV	0,5823	proluka v zástavbě	-
SO8	BV	0,0212	zarovnání zástavby, narovnání vztahů v území	-
SO9	BV,ZZ,PP	2,0522	urbanistické zarovnání okraje zástavby	západně od K PK1 max. 9RD, východně max. 4RD, min. šíře pozemku 18m
SO10	BV,ZZ,DS	0,9819	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 8RD
SO11	BV	0,2322	urbanistické zarovnání okraje zástavby	-
TW1	TW	0,3109	vymezení plochy pro ČOV	-
TW2	TW	0,4396	vymezení plochy pro ČOV	-
TW3	TW	0,1077	vymezení plochy pro ČOV	-
TW4	TW	0,3499	vymezení plochy pro ČOV	-
TW5	TW	0,0514	vymezení plochy pro ČOV	-
TW6	TW	0,1367	vymezení plochy pro ČOV	-
TW7	TW	0,0594	vymezení plochy pro vodárenskou stavbu	-
VA1	BV,ZZ,DS	0,8585	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 4RD, min. šíře pozemku 30m
VA2	BV,ZZ	0,1668	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka	max. 1RD
VA3	BV,ZZ	0,3199	proluka v zástavbě	max. 2RD
ŽK1	SV,ZZ,DS	0,1177	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka	max. 1RD
ŽK2	ZZ	0,1703	doplnění obytné zahrady ke stávající historické zástavbě	-
ŽK3	BV,ZZ	0,3453	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 1RD
ŽK4	SV	0,2064	proluka v zástavbě	max. 3RD
ŽK5	VZ	0,4922	návrh rozšíření hospodářského dvora - místní zemědělství	-
ŽK6	VZ	0,3639	návrh plochy pro zemědělskou stavbu v krajině	-
ŽN1	BV,ZZ	0,2524	urbanistické zarovnání okraje zástavby, zázemí chovu	max. 1RD
ŽN2	BV,DS	0,3912	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka	max. 4RD, min. šíře pozemku 20m
ŽN3	SV	0,1939	změna využití v místě původní zemědělské stavby, doplnění okraje zástavby	max. 1RD
ŽN4	BV,ZZ,PZ	0,7553	původní rozvojová plocha	max. 5RD, min. šíře pozemku 20m
ŽN5	SV,ZZ	0,6126	urbanistické zarovnání okraje zástavby	-

ŽN6	BV,ZZ	0,2095	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 2RD, min. šíře pozemku 20m
ŽN7	BV,ZZ	0,9579	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 6RD = max.3RD u každé stávající komunikace, min. šíře pozemku 20m

c 3. Plochy přestavby

1. ÚP vymezuje plochy přestavby, jedná se dle definice zejména o plochy se změnou současné zástavby.

Územní plán vymezuje tyto plochy přestavby (tabulka č.2) :

Ozn.		RZV	ha	Popis
P	SO1	SV	0,3476	změna funkce, která lépe odpovídá charakteru v rámci sídla
P	SO2	SV	0,4175	změna a doplnění funkce, která lépe odpovídá charakteru v rámci sídla
P	SO3	SV	0,1052	plocha řešená Z2, obnova znehodnoceného území
P	SO4	SV	0,1248	plocha řešená Z2, obnova znehodnoceného území

c 4. Systém sídelní zeleně

1. 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.
2. Nové nebo stabilizované 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, u nových cest bude návrh doprovodné zeleně komunikace součástí jejich návrhu.
~~. 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.~~
~~1. Krajinná zeleň vyžaduje zachování stávajících solitérních skupin zeleně (meze, remízy) a dobudování ÚSES. Oproti původnímu ÚPO byly doplněny interakční prvky.~~
3. Některé plochy zeleně, zejména veřejně přístupné, jsou územním plánem stabilizovány v ploše veřejných prostranství PZ.
4. Návrh koncepce rozvoje zeleně je brán jako minimální rozsah, další její doplnění je v souladu s ÚP. Veškeré činnosti a stavby musí být prováděny s ohledem na požadavek zachování sídelní zeleně, včetně jejího doplnění.
~~2.~~5. Solitérní stromy v krajině je nutné chránit a obnovovat, případně doplnit novou výsadbou.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ~~.~~ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ~~.~~ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

d 1. Veřejná dopravní infrastruktura

Silniční doprava

1. Současná silniční síť II. a III. třídy je v území stabilizována. Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů.

Místní komunikace

1. Současný systém místních komunikací je v území plně stabilizován.
2. Zastavitelné plochy jsou napojeny na systém místních komunikací.
3. Šířku veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, upravuje prováděcí vyhláška.
4. Rozšíření nebo úprava dopravních ploch DS je zčásti navrženo jako veřejně prospěšné stavby.

Účelové komunikace, cesty v krajině

1. Krajina je prostupná díky poměrně husté síti cest v krajině.
2. Další cesty, stezky pro cyklisty nebo pěší je možné dle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
3. Územní plán vymezil návrh doplňující (propojující) cestní sítě pro další prostupnost krajinou – viz plochy změn v krajině.

Doprava v klidu

~~V rámci ploch veřejných prostranství lze umožnit parkovací stání u zařízení občanského vybavení.~~

~~Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů.~~

1. U podnikatelských aktivit nesmí parkování zatěžovat stávající komunikační síť, a musí být důsledně řešeno na vlastním pozemku.

Železniční doprava

1. 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

Pěší doprava

1. Chodníky ve stávající zástavbě, případně podél průtahu silnice budou doplňovány v rámci ploch stávajících veřejných prostranství a ploch silniční dopravy.
2. Cestní síť je stabilizovaná, v rámci nové zástavby je ale dbáno vždy na pěší propojení do okolí. Některé historické cesty jsou navrženy k obnově.

Cyklistická doprava

1. 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.

Hipostezky a hipotrasy

1. Hipostezky a hipotrasy je možné zřizovat v rámci ploch v nezastavěném území, s ohledem na zájmy ochrany přírody.

~~**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.

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.

~~**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.~~

d 2. Veřejná technická infrastruktura

d.2.1) Zásobování elektrickou energií

Koncepce řešení

1. Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. Zastavitelné plochy lze napojit na stávající trafostanici nebo rozvody NN.
2. Pro navrženou zástavbu není potřebné závazně navrhovat plochu pro novou trafostanici. Její výměna, posílení nebo nové umístění je přípustné.
3. ÚP nevylučuje případné umístění nové trafostanice v území.
4. Rozvody v nových lokalitách jsou navrženy kabelovým vedením spolu s ostatními inženýrskými sítěmi.

d.2.2) Spoje

Koncepce řešení

1. Navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť.
2. Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem jsou územním plánem respektovány. Přeložení tras je přípustné.
3. Nové telekomunikační vysílače nesmí narušit krajinný ráz, nepřípustné je ~~jejich další~~ umisťování na samostatně stojící stožáry.
4. Nové rozvody po obci budou realizovány vždy kabely, nikoliv vzdušným vedením.

~~1.~~5.

d.2.3) Zásobování plynem

1. V řešeném území je vedena trasa VTL zemního plynu.
2. Umístění regulační stanice i rozvodů STL je vždy v souladu s požadavky ÚP (tato definice nezasahuje do zájmů chráněných jiným právním předpisem – např. ochrana krajiny, ZPF atd.)
3. Část návrhových ploch zasahuje do BP plynovodu, soulad s umístěním stavby dle jiných právních předpisů je nutné prokázat v navazujících řízeních.

d.2.4) Zásobování pitnou vodou

Koncepce řešení

1. Část sídel je zásobena z obecního vodovodu.
~~1.~~2. Obecní vodovod bude dále rozšiřován a i nadále zásoben z místních zdrojů. Umístění tras je koncepčně v souladu s ÚP. Případné připojení na dálkové trasy vodovodních řadů je v souladu s požadavky ÚP.
~~2.~~3. Vodovodní řady budou dimenzovány pro potřeby požárního vodovodu.
4. V ostatních částech řešeného území se navrhuje zásobení obyvatel pitnou vodou individuelní, z vlastních domovních studní. Vzhledem k omezené kapacitě spodní vody v území je nutné v dalším stupni dokumentace prokázat, že nedojde k ovlivnění stávajících studní pod úroveň splňující limity pro zásobování pitnou vodou.

d.2.5) Odkanalizování

Koncepce řešení - splaškové vody

1. Sídlo Soběhrdy má v současné době dvě ČOV, pro potřeby rozvoje je navržena na spádnici západní části sídla nová plocha pro ČOV.
2. Pro sídla Phov a Mezihoří jsou navrženy plochy pro další ČOV, plocha v Mezihoří je kombinovaná pro využití i pro plochy specifické zemědělské výroby (AX) a celé zóny specifické regulace Farmaparku.
~~1.~~3. Veškeré nové řady splaškové kanalizace budou řešeny výhradně jako oddílné
4. Stavby dČOV a domovních jímek lze v sídle Soběhrdy povolit jako stavby dočasné, v ostatních sídlech bez možnosti (ani budoucího) napojení na centrální ČOV se jedná naopak o primární řešení likvidace splaškových vod.
5. Vybudování dalších skupinových nebo centrálních ČOV je v souladu s požadavky koncepce ÚP.
6. Případné čerpání do jiné ČOV, např. do sousedních obcí je v souladu s koncepcí ÚP.

Koncepce řešení - srážkové vody

1. Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti. Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně zpětně využity akumulací pro zálivku nebo pro další využití v provozu RD (splachování) a dále likvidovány na vlastním pozemku.
2. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou přednostně zasakovány, případně odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků, v navazujícím řízení bude způsob řešení řádně prověřen tak, aby byla zajištěna ochrana vodních toků i stávajících odvodňovaných ploch.
3. Pro snížení odtoku vody z krajiny jsou v území navržena opatření – AL a MN, viz plochy změn v krajině.

~~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~~

~~Sídlo Soběhrdy je napájeno venkovním vedením 22kV z rozvodny Benešov.~~

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

~~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, 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.~~

~~Návrh~~

~~Místní telekomunikační síť je v řešeném území nově provedena s dostatečnou kapacitou V rámci ÚP nedochází k přeložkám stávajících kabelů. 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.~~

~~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.~~

~~Dále je v řešeném území trasován vysokotlaký plynovod DN 700 mm. V souběhu je veden dálkový kabel metal. DK TG, a DOK.~~

~~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 může být též zásobena obec Petroupim a Petroupec, samostatným středotlakým plynovodem. V Soběhrdech bude ve stávající i nově navrhované zástavbě středotlaký rozvod.~~

~~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. 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, který zásobuje část obce v její severozápadní části. Zdroje vodovodu a vodovodní řady jsou ve správě obce Soběhrdy.~~

~~Kromě tohoto vodovodu byl v obci Soběhrdy vybudován vodovod pro farmu ZOD Petroupim, který zásobuje provoz farmy. Jako vodní zdroj slouží studna.~~

~~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..~~

~~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. V ostatních částech řešeného území a to v částech Mezihoří, 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~~

~~Obecní vodovod bude dále rozšiřován a i nadále zásoben z místních zdrojů. Umístění tras je koncepčně v souladu s ÚP.~~

~~Vodovodní řady budou dimenzovány pro potřeby požárního vodovodu.~~

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

~~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, 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 vodoteční nebo v několika případech jsou čištěny v domovních čistírnách odpadních vod.~~

~~Návrh kanalizace~~

~~Soběhrdy - obec má vybudované dvě malé čistírny odpadních vod. Čištění odpadních vod je navrženo ve dvou čistírnách pro 150 ekvivalentních obyvatel a 87 ekvivalentních obyvatel. Probíhá intenzifikace obou čistíren na 300 ekvivalentních obyvatel a 150 ekvivalentních obyvatel. Do ČOV bude odkanalizována i smíšená výrobní zóna východně od Soběhrd.~~

~~Veškeré nové řady splaškové kanalizace budou řešeny výhradně jako oddílné.~~

~~Stavby dČOV a domovních jímek lze v sídle Soběhrdy povolit jako stavby dočasné, v ostatních sídlech bez možnosti (ani budoucího) napojení na centrální ČOV se jedná naopak o primární řešení likvidace splaškových vod.~~

~~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.~~

~~3. Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti. Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně zpětně využity akumulací pro zálivku nebo pro další využití v provozu RD (splachování) a dále likvidovány na vlastním pozemku.~~
~~4. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků, v navazujícím řízení bude způsob řešení řádně prověřen tak, aby byla zajištěna ochrana vodních toků i stávajících odvodňovaných ploch.~~

~~5. VODNÍ TOKY A NÁDRŽE~~

~~Řešené území odvodňuje vodní tok Benešovský potok, a je na něm vyhlášeno zátopové území. Do Benešovského potoka se vlévají jako pravostranné přítoky vodoteče ze řešeného území: Medunský potok s bezejmennými přítoky, dále Žíňanský potok s pravostranným bezejmenným přítokem. Pod Soběhrdy protéká vodoteč Řehta, která se před Bedrčí vlévá do Okrouhlického potoka, pravostranného přítoku Benešovského potoka. Ostatní vodoteče kromě již zmíněného Benešovského potoka nemají vyhlášena záplavová území, ani nebyly určeny úrovně hladiny Q100 na vodotečíchJe nutno dodržovat ochranná pásma vodních toků a nádrží – nezastavitelnost a neoplotitelnost břehů do vzdálenosti 6 m, u významných vod. toků 10 m.~~

d 3. Nakládání s odpady

1. V obci je provozován separovaný sběr prostřednictvím separačních kontejnerů.
2. Sběrný dvůr v obci není – sběr nebezpečného a velkoobjemného odpadu je provozován mobilní sběrnou.
3. ÚP nevymezuje konkrétní plochy pro sběr tříděného odpadu. V souladu s požadavky regulativů lze ale drobné plochy pro potřeby obce vymezit v plochách OV nebo PP, případně TW.

~~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.~~

d 4. Veřejná občanská vybavenost

~~OBČANSKÉ VYBAVENÍ~~

1. 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.

~~1.~~2. 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. V Soběhrdech je počítáno se stavbou nového multifunkčního objektu ~~(pozemek 54)~~, kde by mohl být umístěn obchod se základními potřebami.

~~2. Jiná občanská vybavenost navrhována není – stávající je dostatečně kapacitní, a přepokládá se v případě potřeby zapojení soukromého sektoru ve stávajícím domovním fondu.~~

3. Obecně občanské vybavení je členěno dle funkce na občanské vybavení ~~ostatní~~veřejné (OV), ~~kam spadá jednak občanské vybavení pod veř. správou,~~ dále komerční zařízení a služby provozované podnikatelskými subjekty (OK), dále do OV ~~sem~~ náleží i církevní objekty, fara apod., a občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS). Pod občanské vybavení spadají i hřbitovy (OH).

4. 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.
5. 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~~

~~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 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.~~

6. Nové stavby a zařízení pro občanskou vybavenost lze umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

~~c)~~e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ,~~A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚSES, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ APOD.~~

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

Koncepci uspořádání krajiny vyjadřuje návrh územního plánu:

1. Základním členěním území dle způsobu využití na část zastavěného území a zastavitelných ploch a část volné krajiny, která se dále člení dle ploch s rozdílným způsobem využití.
2. Rozčleněním krajiny plochami s rozdílným způsobem využití (viz Hlavní výkres) a stanovením podmínek jejich využití. ~~Koncepce uspořádání krajiny respektuje zásady Úmluvy o krajině.~~ Jsou vymezeny plochy smíšené nezastavěného území (MN), ~~které se dále člení na~~ plochy lesní (~~index NL~~LE), plochy polí (~~index NZ),~~ AP), plochy ~~travních porostů~~luk a pastvin (~~index NS~~AL), ~~plochy nezastavitelných zahrad a sadů~~zeleně – zahrad a sadů (~~index ZS~~2ZZ), ~~plochy farmářských chovů (index ZF), plochy krátkodobé nepobytové rekreace (RN),~~ dále plochy vodní a vodohospodářské (WT). Plochy přírodní (index NP) byly stanoveny samostatně – ~~to~~ jsou to zčásti prvky ÚSES, a významné krajinné prvky registrované či určené k registraci, případně další hodnotné plochy v krajině. ~~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.~~

~~Plochy vodní a vodohospodářské – řešené území odvodňuje vodní tok Benešovský potok, . Do Benešovského potoka se vlévají jako pravostranné přítoky vodoteče ze řešeného území: Medunský potok s bezejmennými přítokydále Žíňanský potok s pravostranným bezejmenným přítokem. Pod Soběhrdy protéká vodoteč Řehta, která se před Bedrčí vlévá do Okrouhlického potoka, pravostranného přítoku Benešovského potoka. Ostatní vodoteče kromě již zmíněného Benešovského potoka nemají vyhlášena záplavová území, ani nebyly určeny úrovně hladiny Q100 na vodotečích.~~

~~U stávajících vodních nádrží je nutno zachovat jejich funkci. Je třeba zabránit znečišťování vodních toků a nádrží nečištěnými odpadními vodami.~~

~~Novou výstavbu nenavrhovat v zaplavovaných územích, a je nutno dodržovat ochranná pásma vodních toků a nádrží. . Při zemědělském obhospodařování pozemků je nutno i v místech, kde prvky ÚSES či interakční prvky nejsou, ponechat nezoraný pás v šíři min. 1 m.~~

3. Jsou zachovány, chráněny a obnovovány znaky krajiny vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití (znaky krajiny jsou zejména nivy, vodní toky a plochy, lesy, drobné prvky zeleně zemědělské krajiny, cesty atp.).
4. Podpora retence a optimalizace vodního režimu krajiny je realizována vymezením a návrhem ploch přírodních (NP) v nivách vodních toků a zachováním dalších ekologicky stabilnějších prvků krajiny (LE, MN, AL). **Pro podporu retence je možné budovat drobné vodní plochy a poldry přírodního charakteru ve všech plochách v krajině.**
5. Zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability, je realizováno mj. respektováním významných krajinných prvků, vymezením ÚSES (revize, zpřesnění), v neposlední řadě také vymezením ploch krajinných prvků (zejména MN a návrhem AL).
6. Protierozní opatření jsou navržena vymezením rozlišených ploch zemědělských AL, případně i NP; ochranou stávajících prvků zeleně v krajině (nivy, lesy, krajinné prvky), návrhem nových krajinných prvku (převážně MN), návrhem obnovy některých částí historických niv (NP) a návrhem ploch s trvalými travními porosty (AL).
7. Vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití je zachován charakteristický způsob využití krajiny a její historicky prověřené struktury a jsou vytvořeny podmínky pro užívání obnovitelných/neobnovitelných zdrojů a udržitelné hospodaření v krajině (zemědělství, lesnictví aj.).
8. Je zajištěna prostupnost krajiny zachováním základu cestní sítě v krajině a upřesněním podmínek pro oplocení v krajině. Jsou respektovány rekreační vazby a navržen rozvoj cest v plochách (pěší propojení). Je zachována doprovodná liniová zeleň cest (nejčastěji MN).
9. Další prostupnost krajinou je dána i obnovou historických cest (KHC) a jejich vymezením do ploch MN.
10. Jsou vymezeny plochy veřejné sídelní zeleně na veřejných prostranstvích PZ, je počítáno s propojením krajinné a sídelní zeleně.
11. Je navržen vhodný přechod sídla do krajiny vymezením ploch soukromé sídelní zeleně – zahrad (ZZ).
12. Vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití jsou vytvořeny podmínky pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, jako předpokladu obytnosti krajiny (např. podporou diverzity využití krajiny atp.)
13. Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, které jsou vyjmenovány dále.
14. Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití krajiny s ohledem na ochranu hodnot a zejména ochranu přírody.
15. Pro plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (kap. f.), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny. Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.
16. Součástí řešení krajiny jsou protierozní opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, jejich realizace je možná v rámci přípustného využití i u dalších ploch v nezastavěném území (zatravňování, protierozní meze, eventuálně suché poldry).
17. V území je registrována lokalita zvýšeného zájmu ochrany přírody v bývalém vápencovém lomu u Mezihoří, , kde se spolu s další vápnomilnou květenou vyskytuje vzácný hořeček brvitý.

18. 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.
19. Návrhem ÚP nebudou dotčeny prvky ochrany přírody a krajiny.
20. 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. ~~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).~~

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

e 2. Plochy změn v krajině

Územní plán dále vymezuje následující plochy změn v krajině (tabulka č. 3)

OZN			ha	Opatření
K	AL1		0,5018	změna na trvalý travní porost, doplnění celistvosti plochy
K	AL2		0,0087	změna na trvalý travní porost, doplnění celistvosti plochy ÚSES
K	AL3		0,1419	změna na trvalý travní porost, doplnění celistvosti plochy
K	AL4		0,5706	změna na trvalý travní porost, doplnění celistvosti plochy, historicky podmáčená louka
K	AL5		0,0795	změna na trvalý travní porost, doplnění celistvosti plochy
K	AT1		1,0120	změna na sad, doplnění celistvosti plochy mezi lesem a zástavbou jako krajinného prvku
K	AT2		0,9648	změna na sad, doplnění přechodové clony mezi intenzivněji využívanou plochou zemědělské krajiny a navrhované zástavby
K	AT3		0,7193	změna na sad, doplnění přechodové clony mezi intenzivněji využívanou plochou zemědělské krajiny a navrhované zástavby
K	GD1		3,7870	změna pro potřeby kamenolomu, nejedná se primárně o zastavitelnou plochu
K	HC1		0,0779	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC2		0,1436	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC3		0,6352	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC4		0,9036	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC5		0,4129	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC6		0,2264	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC7		1,4059	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC8		0,0479	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC9		0,5246	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC10		0,0549	prostupnost v krajině, obnova historické cesty

K	HC11		0,4502	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC12		0,0379	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	KO1		0,6691	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	KO2		0,0646	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	KO3		0,0652	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	KO4		0,0784	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	KO5		0,2788	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	KO7		0,2386	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	KO8		0,1242	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	KO9		0,0605	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	KO10		0,3186	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	KO11		0,1785	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	LE1		0,0410	změna kultury z lesa na ostatní zeleň, odpovídá skutečnému charakteru stávající meze
K	NP1		0,4173	změna kultury, ochrana nivních půd
K	NP2		0,9747	změna kultury, ochrana nivních půd
K	PK1		0,0659	návrh prostupnosti krajinou, vytvoření remízku s krajinnou funkcí
K	PK2		0,0259	návrh prostupnosti krajinou, vytvoření remízku s krajinnou funkcí
K	PK3		1,3054	návrh prostupnosti krajinou, vytvoření remízku s krajinnou funkcí, využití původních ploch neplodné půdy nevhodně rozorané
K	PK4		0,0150	vytvoření remízku s krajinnou funkcí
K	PK5		0,0106	doplnění plochy mezi lesem a zástavbou ostatní zelení
K	PK6		0,0592	návrh prostupnosti krajinou, vytvoření remízku s krajinnou funkcí
K	PK7		0,1551	vymezení plochy veřejného prostranství s převahou zeleně, změna kultury umožňující založení "parku"
K	U1		1,3858	změna na trvalý travní porost, založení ÚSES
K	U2		0,0807	změna na trvalý travní porost, založení ÚSES
K	U3		1,4102	změna na trvalý travní porost, založení ÚSES

Plochy změn v krajině jsou patrné zejména z hlavního výkresu a výkresu základního členění území.

e 3. Ochrana přírody a krajiny

1. Územní plán zvyšuje návrhem ploch krajinných (zejména ploch přírodních NP, smíšených nezastavěného území MN a zemědělských charakteru AL) zastoupení ekologicky stabilnějších ploch v krajině a zlepšuje tak jejich poměr vůči plochám ekologicky nestabilním (zástavba, orná půda, zpevněné plochy aj).
2. Ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot zajišťuje územní plán především v případě:
   - 2.1. významných krajinných prvků ze zákona (zvláště plochy LE a NP),
   - 2.2. hodnotnějších ploch, které tvoří systém ÚSES (zejména plochy NP a LE, MN a AL, okrajově další), dalších ekologicky stabilnějších segmentů krajiny (drobné krajinné prvky – MN)

2.3. ochrany krajinného rázu v území (např. ochrana a rozvoj znaků krajinného rázu – lesů, niv, rozmístění a způsob využití typů ploch drobné krajinné zeleně, zachování charakteru přechodu sídla a krajiny aj.).

3. Důraz v ochraně přírody a krajiny je kladen na ochranu ploch údolních niv a linií soustředěného odtoku vody ze svahů:
   3.1. na maximální zachování a obnovu přirozených ploch niv, zejména v plochách NP, dále WT a okrajově v dalších krajinných plochách (AL, MN)
   3.2. na obnovu funkce ploch s vlhčími půdami a na obnovu funkce ploch s protierozivními účinky v plochách AL - plochy změn v krajině K AL
   3.3. návrh ploch AT – obnova a vymezení nových sadů na okraji sídel v přechodu do krajiny (změny v krajině K AT)
   3.4. na zachování sídelní zeleně PZ v intravilánu a dále ploch zahrad na přechodu sídla a krajiny - ZZ.
4. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou prověřeny podmínky pro umisťování vodních ploch přírodního charakteru.
5. S ohledem na ochranu krajinného rázu a obrazu sídel je v nových rozvojových plochách sídelních zachován charakteristický přechod sídla do volné krajiny, návrhem ploch ZZ nebo AL, případně MN.
6. S ohledem na ochranu krajinného rázu, přírodních a krajinných hodnot a charakter využití území upřesňuje územní plán podmínky pro umisťování staveb ve volné krajině dle § 18 odst. stavebního zákona (viz regulativy).
7. **Vzhledem k vyhodnocení koncepce krajiny a relativně malému rozvoji území lze konstatovat, že navržené řešení ÚP nemá v zastavěném území v plochách BV, SV a ZZ vliv na krajinný ráz.**

e 4. Prostupnost krajinou

1. 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.
2. Územní plán vymezuje „základ cestní sítě“ v krajině (viz obecné regulativy; prostupnost), jsou to:
   2.1. komunikace (silnice, místní a účelové) vymezené v plochách s rozdílným způsobem využití a dále stávající pěší propojení;
   2.2. obnovu historických cest v krajině (plochy změn v krajině KHC)
   2.3. nově navrhované komunikace (zejména místní a účelové) v plochách s rozdílným způsobem využití (DS), navrhovaná pěší propojení formou krajinné zeleně s možnou prostupností pro pěší a cyklisty (MN, případně v návaznosti i AL)
3. Obecně je ve všech plochách krajinných (viz obecná část regulativů) podmíněně možné budovat nové plochy (vozovka) a linie (pěší propojení) dopravní infrastruktury.
4. Územní plán zachovává podmínky pro existenci a obnovu doprovodné vegetace cest v rámci ploch DS a v ostatních plochách krajinných, explicitně AL a MN (plochy změn v krajině K KO), v neposlední řadě také v rámci pěších propojení. Samostatně jsou plochy doprovodné vegetace cest vymezeny zejména v rámci ploch MN.
5. Řešením urbanistické koncepce je zachována prostupnost sídla, na pomezí koncepce uspořádání krajiny a urbanistické je řešena pěší prostupnost - propojenost sídla s volnou krajinou.
6. Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a dočasná oplocení pastvin). Jiný typ oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací a cest v krajině.

~~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.~~

e 5. Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

1. Územní plán prověřil plochy erozně ohrožené a navrhuje protierozní opatření. Ochrana vůči nepříznivým účinkům eroze:
1.1. spočívá ve vymezení, zachování ploch přírodních (NP, případně AL) v nivách vodních toků;
1.2. je realizována ochranou stávajících prvků krajinné zeleně (zejména MN)
1.3. spočívá v rozlišení typů ploch zemědělských AL a AP; zejména pak v zachování a návrhu ploch s trvalými travními porosty – převážně plochy K AL a K AT (návrh sadů).
1.4. je realizována také zachováním ploch lesních (LE)
2. Prvky krajinné zeleně jsou vymezené zejména v plochách MN, ale v případě, že velikost jejich plochy je mimo měřítko územního plánu (většinou malá šířka u liniových prvků), jsou součástí dalších ploch (typicky DS, AL atd.), v rámci kterých je jejich existence, obnova i nové založení přípustné.
3. Ochranu před povodněmi v území zajišťují zejména funkční nivy vodních toků, které jsou v územního plánu upevněny nebo navrženy jako plochy přírodní (NP), případně vodní (WT); dále obecně dobrá retence krajiny a funkční protierozní opatření, zejména zachováním a návrhem ploch AL a MN.
4. Opatřeními na ochranu před povodněmi se rozumí v případě ploch vodních (WT) opatření až do úrovně „technických a stavebních opatření“ - vodohospodářských staveb, jako jsou jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany. V případě ploch přírodních (NP) pak lze realizovat typově opatření: vodní plochy přírodního charakteru, revitalizace vodních ploch a toků, opatření pro retenci vody, protierozní a ekostabilizační opatření.
5. Ochrana před povodněmi v řešeném území má významný účinek zejména na území položená níže na vodních tocích. Koncepce uspořádání krajiny podporuje zejména opatření pro retenci vody v celé krajině.
~~1.~~6. Plochy pro opatření proti povodním – obec není ohrožena povodněmi. Nicméně podél Benešovského potoka je vyhlášeno Q100 – nejsou však ohrožena sídla ani zástavba.

~~Plochy pro protierozní opatření nebyly vymezeny.~~

e 6. ÚSES

1. Územní plán upřesňuje vymezení lokálních prvků územního systému ekologické stability.
2. V území jsou stabilní plochy ÚSES i části určené k založení, viz plochy změn v krajině K U:

lokální biokoridory:

LBK 1

LBK D (části určené k založení)

lokální biocentra:

LBC 1.6

LBC D.5

LBC D.6 (část určena k založení)

LBC D.7

3. ~~Teze metodiky zapracování ÚSES do územních plánů - h~~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.
4. 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.~~

5. 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~~.

~~Územní systém ekologické stability krajiny – ÚSES~~

~~Řešeným územím prochází pouze systém lokálních ÚSES. Systém lokálních 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.~~

~~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~~

e 7. Rekreace

1. ~~Rekreace – s~~Správní území má s ohledem na zachovanou krajinu značný rekreační potenciál, pro turistiku, cyklistiku a podobné aktivity.
2. 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.
3. Součástí ÚP jsou samostatně vymezené plochy pro vybavenost pro pobytovou rekreaci RH, jedná se o m~~M~~alý 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.~~
4. Funkci pobytové rekreace ale umožňují i některé další plochy v zastavěném území nebo zastavitelné ploše.
5. Územní plán nenavrhuje žádné redukce ploch s potenciálem pro rekreaci (lesy, přírodní a vodní plochy). Zázemí pro každodenní rekreaci obyvatel obce tak není narušeno.
6. Podmínky pro individuální rekreaci v rámci sídla zajišťují vymezené stávající i navrhované plochy veřejné zeleně veřejných prostranství (PZ a PP) a vodní (WT).
7. Pro zlepšení příležitostí pro rekreaci jsou vymezena nová propojení (K HC), obecné regulativy pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití zajišťují prostupnost krajiny.
8. Podmínky pro rekreaci v krajinném zázemí sídla zajišťuje vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, znaků krajiny a kvalitního přírodního zázemí sídla a jeho dostupnost. Dále zachování civilizačního a kulturního dědictví s potenciálem pro rekreaci, turistiku (např. ochrana architektonických a urbanistických hodnot). To je realizováno v rámci všech opatření urbanistické koncepce, kompozice a koncepce uspořádání krajiny (důraz na významné krajinné prvky, zeleň aj.).
9. Podmínky pro individuální rekreaci a rozvoj turistiky pomáhají zajišťovat obecné regulativy, které umožňují umístění turistického mobiliáře a drobné krajinné architektury.
10. Specifickou plochou s vlastní regulací formou překryvné plochy je areál Farmaparku.

~~e~~ 8. Staré ekologické zátěže

1. V území jsou staré zátěže, zejména historické skládky v Soběhrdech a Žíňánech.
2. Obě bývalé skládky jsou v ploše AP, ÚP předpokládá jejich postupnou likvidaci a rekultivaci; ÚP neumožňuje jejich další využití nebo rozvoj.

~~e~~ 9. Dobývání nerostných surovin

1. ~~Plochy pro dobývání nerostů – v~~V kat. úz. Mrače západně v sousedství řešeného území se nachází ložisko stavebního kamene s dobývacím prostorem, bilancované č. ložiska je B 302 6600,V ploše dobývacího prostoru je navržena ~~lok. č. 19~~plocha změny v krajině K GD1, s funkcí ~~„plocha těžby nerostů“.~~GD – těžba nerostů – dobývání. Část dobývacího prostoru je zatím mimo návrhové plochy ÚP (severní výběžek)
2. ~~Jižně je ložisko opět stavebního kamene s bilancovaným číslem DP 70 303, kde těžba dosud nebyla zahájena. Obě ložiska okrajově zasahují do řešeného území a jsou ve výkresech vyznačena. Obě ložiska mají~~ V řešeném území je 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. Je zde vymezena funkční plocha – plocha těžby nerostů.~~v ploše CHLÚ jsou navrženy dvě rozvojové lokality ŽK1 a ŽK4, u kterých je zástavba dále podmíněna postupem podle horního zákona při jejím umístění.
3. Dále se v řešeném území vyskytuje velmi malé poddolované území č. 1333001 poblíž Mezihoří po bývalé těžbě rud. Není sem umisťována žádná stavba.
~~1.~~4. V řešeném území se nevyskytují území náchylná k sesuvům. Nerostné bohatství nebude návrhem dotčeno.

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ),

f 1. Členění ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán definuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

BH	bydlení hromadné
BV	bydlení venkovské
ZZ	zeleň - zahrady a sady
RH	rekreace hromadná – rekreační areály
OV	občanské vybavení veřejné
OK	občanské vybavení komerční
OS	občanské vybavení – sport
OH	občanské vybavení - hřbitovy
PP	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
PZ	vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně
ZO	zeleň ochranná a izolační
SV	smíšené obytné venkovské
DS	doprava silniční
DD	doprava drážní
TW	vodní hospodářství
TE	energetika
VZ	výroba zemědělská a lesnická
WT	vodní plochy a toky
AP	pole
AL	louky a pastviny
AT	trvalé kultury
AX	zemědělské jiné
LE	lesní
NP	plochy přírodní
MN	smíšené nezastavěného území
GD	těžby nerostů - dobývání

Podmínky jsou členěny na:

- hlavní využití
- přípustné využití
- podmíněně přípustné využití
- nepřípustné využití
- pravidla pro prostorové uspořádání

~~a)~~

~~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 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).

Pokud je někde uvedena velikost pozemku pro novou stavbu v zastavěném území, vztahuje se regulativ i na vymezení pozemků v zastavitelné ploše.

Pokud není zpřesněno v regulaci konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití, jsou liniové trasy technické infrastruktury vždy v souladu s požadavky ÚP.

f 2. Obecné podmínky

1. Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.
2. Pro podmínky využití ploch platí:
   2.1. **Hlavní využití** stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
   2.2. **Přípustné využití** zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
   2.3. **Podmíněně přípustné využití** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek, a to technickým řešením v navazujícím stupni dokumentace, případně podmínkou danou právními předpisy, pokud je to nutné (např. zákon o lesích apod.). Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
   2.4. **Nepřípustné využití** nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

3. Pro podmínky prostorového uspořádání platí:
   3.1. **Novostavby** musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu, pokud není dále uvedeno jinak – viz f.3 bod 11.
   3.2. **Úpravy stávajících staveb** lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
   3.3. **Stávající stavby**, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy a změny těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

f 3. Obecné podmínky pro konkrétní plochy a koridory

1. Pro stavby, zařízení a jiná opatření v krajině, umisťované ve veřejném zájmu (zejm. veřejná technická a dopravní infrastruktura) platí, že jsou přednostně umisťovány mimo plochy ÚSES; pokud jsou plochy ÚSES dotčeny, je minimalizován zásah do nich (např. kolmé vedení liniové technické infrastruktury, vč. ochranných pásem).
2. Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení a infrastruktury, které jsou nezbytné pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu. Pouze u ploch MN (viz níže) a v plochách, kde je vymezený ÚSES (viz výše), je toto využití podmíněné.

3. Dále lze připustit realizaci dopravní infrastruktury do úrovně místních a účelových komunikací včetně ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, podmíněně u všech ploch krajinných obecně (viz níže), dále také podmíněně u ploch MN a v plochách, kde je vymezený ÚSES.
4. V plochách krajinných (AP, AL, AT, AX, LE, NP, MN, WT) je možné umístění nových staveb dopravní infrastruktury (včetně pěších propojení) s nezpevněným povrchem bez omezení; zpevněné povrchy jsou přípustné, pouze pokud budou komunikace propustné pro vodu nebo bude voda vsakována v blízkém okolí. U ploch smíšených nezastavěných (MN) je umístění dopravní infrastruktury podmíněno ještě dále (viz regulativy plochy). Křížení pozemními komunikacemi není nikde vyloučeno.
5. V rámci ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:
   5 1. podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku.
   5 2. v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.
6. Obecnou podmínkou pro obytné části budov je prokázání ochrany stavby proti hluku v rámci umístění stavby v souladu s právními předpisy.
7. Při umisťování jakékoliv stavby technické infrastruktury je nutné prokázat, že stavba nemá negativní vliv na lidské zdraví, zejména s ohledem na produkci nebezpečného hluku a vibrací, včetně nebezpečného elektromagnetického znečištění životního prostředí.
8. Hlavní využití stavby nebo souboru staveb musí být vždy min. 50% hrubé podlažní plochy stavby nebo souboru staveb.
9. Pokud se někde v textové části objevuje pojem stavba, rozumí se tím i soubor staveb v dané ploše s rozdílným způsobem využití.
10. FVE může být umístěna výhradně na střešním plášti staveb, nebo na jejich fasádě.
11. V případě obnovy lze stavbu provést i na menším pozemku, pokud je nebo byl evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, ale pouze ve velikosti stávajících (nebo původních) staveb; u staveb pro bydlení lze akceptovat zvýšení zastavěnosti až o 20%, tzn. I mimo pozemek definovaný jako zastavěná plocha a nádvoří (regualce ploch RZV tím není dotčena). Minimální velikost takto definovaného pozemku není územním plánem určena, koeficient zeleně se pro tento účel nepoužije – toto ustanovení nelze využít pro změny staveb, ale výhradně pro demolici a následnou novostavbu.
12. Pro definici velikosti pozemku je nutno vycházet z vymezení zastavěného území ke dni nabytí účinnosti tohoto ÚP, nikoliv po dalších jeho změnách. Pro výpočet nelze využít sousední plochy zastavěného stavebního pozemku ani pozemku jiného vlastníka
13. V případě dělení pozemků nesmí velikost pozemku se stavbou poklesnout pod dále uvedené regulativy; pokud se jedná o majetkoprávní dělení, je nutné ověřit stav ke dni vydání ÚP – pokud velikost pozemku u původní stavby klesne pod uvedenou úroveň, nelze nové pozemky vymezit jako stavební.
14. Pro potřeby výpočtu velikosti pozemku (min. velikost pro zástavbu) lze využít i přímo navazující plochu téhož pozemku v ploše ZZ.
15. Při oddělování ve prospěch veřejných prostranství nebo ploch silniční dopravy může být minimální výměra stavebního pozemku snížena pod limit maximálně o oddělovanou hodnotu, platí pro všechny plochy.

f 4. Podmínky pro stavby v nezastavěném území podle §18, odst. 5

V ploše řešené ÚP se vylučují stavby podle §18, odst.5.:

1. v ploše NP, MN a LE:
   1.1. stavby nebo soubor staveb (součet) nad 30m^2; a výšky více než 4m nad niveletou přilehlého terénu
   1.2. regulativ velikosti se vztahuje na jednotlivý pozemek a plochu 10ha; podmínky musí být splněny obě; minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 300m

1.3. přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení
1.4. přípustná stavba musí být minimálně ze 25% bočních stěn otevřená bez možnosti dalšího zakrytí

2. v ostatních plochách kromě Zóny Farmaparku.:
2.1. stavby nebo souboru staveb (součet) nad 50m^2; a výšky více než 5m nad niveletou přilehlého terénu
2.2. regulativ velikosti se vztahuje na jednotlivý pozemek a plochu 5ha bez další stavby; podmínky musí být splněny obě; minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 500m
2.3. přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení
2.4. přípustná stavba musí být minimálně ze 25% bočních stěn otevřená bez možnosti dalšího zakrytí

Regulace staveb se netýká staveb pro cestovní ruch typu orientační tabule, tabule naučných stezek, mobiliáře v krajině (lavičky apod.). Za mobiliář v krajině nelze považovat žádnou stavbu, která umožňuje pobyt nebo pohyb osob pod střechou.

3. Zóna specifické regulace – Farmapark (nahrazuje body 1 a 2 této kapitoly):
3.1. v Zóně specifické regulace Farmaparku stavba (nebo soubor staveb) nad 100m2 a výšky více než 6m nad niveletou přilehlého terénu; jedná se o celkový součet všech staveb v Zóně specifické regulace Farmaparku
3.2. přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení
3.3. přípustná stavba musí být minimálně ze 25% bočních stěn otevřená bez možnosti dalšího zakrytí

4. v plochách ÚSES:
4.1. terénní úpravy a zpevnění ploch, u kterých by mohlo dojít k narušení funkcí prvku ÚSES (např. velké převýšení – změna charakteru stanovištních podmínek a přerušení
4.2. cesty, komunikace pro bezmotorovou dopravu (pěší, cyklistika, jezdectví) nebo pěší propojení, u kterých by mohlo dojít k narušení funkcí prvku ÚSES (např. degradace porostů, eroze aj)

5. ve všech plochách oplocení kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné:
5.1. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství, založení sadů
5.2. lesní, ovocné, okrasné a jiné školky
5.3. dočasně plochy nově založených prvků ÚSES aj.
5.4. zemědělské ohrazení pastvy typu bradla, ohradník apod.

6. V souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) se v nezastavěném území dále výslovně vylučuje umístění staveb:
6.1. pro lesnictví jinde než v lese a do vzdálenosti 50 m od okraje lesa;
6.2. pro skladování hnojiv a přípravků a prostředků na ochranu rostlin;
6.3. pro rekreaci typu ekologická a informační centra

f 5. Další požadavky platné v ploše ÚP s podrobností ÚP

f 5. 1 vymezení řešené plochy

Řešené území je vymezeno v ÚP, zejména ve výkrese č. 1 a 2

f 5. 2 podrobné Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Obecně – vzhledem k přesnosti podkladové mapy lze předpokládat rozptyl +/- 250mm na každou stranu. U stavební čáry je nutné zachovat čáru souvislou v celém jejím průběhu, posun o výše uvedené hodnoty nesmí čáru zalomit.

Naopak v případě přeparcelace řešených ploch je nutno vymezit čáru jednu na pozemku a to podle styku čáry definované ve výkrese 4 s novou hranicí řešeného pozemku.

f 5. 3 definice pojmů:

A) Stavební čára závazná

1. Stavební čára definuje povinnou hranu stavby hlavní (RD) ve vztahu k veřejnému prostoru, část stavby nebo i např. jen střecha může před čáru závaznou předstoupit, pokud je na čáře více než 70% plochy dané fasády (měřeno plošně na kolmém pohledu, včetně střešního pláště).
2. Přesah střechy do 1m před závaznou čáru, která je nad fasádou umístěnou na této čáře se nepočítá do celkového přesahu podle bodu 1.
3. Stavební čára není závazná pro stavby doplňkové na pozemcích rodinných domů, toto ustanovení se vztahuje i na garáže a podnikatelské stavby, pokud jejich celková velikost nepřesáhne 60% stavby hlavní.

B) Stavební čára nepřekročitelná

1. Stavební čára definuje maximální polohu stavby hlavní (RD) ve vztahu k veřejnému prostoru, před tuto čáru smí přesáhnout pouze přesah střechy bez podpor.
2. Stavební čára není závazná pro stavby doplňkové na pozemcích rodinných domů, toto ustanovení se vztahuje i na garáže a podnikatelské stavby, pokud jejich celková velikost nepřesáhne 60% stavby hlavní.

f 5. 4 obecně platné regulace :

1. Na jedné stavbě budou umístěny maximálně dva z dále uvedených tvarů oken, ostatní tvary jsou nepřípustné: čtvercové, obdélné, trojúhelníkové, kulaté, oválné, obdélné se zaklenutým nebo zkoseným nadpražím. V případě rozsáhlejších staveb lze rozdělením fasády na jednotlivé sekce (po celé výšce objektu) připustit jiný počet oken na fasádě, pro každou sekci pak ale nadále platí podmínka max. dvou tvarů oken. Nevztahuje se na střešní okna.
2. Na stavbě bude vždy pouze jeden typ vikýře; tento požadavek neplatí pro zakončení rizalitu nebo arkýře v ploše střechy. V tomto případě může být toto zakončení provedeno odlišně od zbytku střechy. V případě více rizalitů nebo arkýřů je nutné dodržet shodnost zakončení nebo jejich symetrii.
3. Vikýře nesmí zabírat půdorysně více nežli 50% střechy, stejně tak ani v uličním prostoru nesmí být plocha vikýřů větší než 50% čelní plochy střechy – měřeno na čelním kolmém pohledu. Vikýř nesmí začínat blíže než 1,5m od štítu budovy, toto ustanovení se nevztahuje na ukončení rizalitu nebo arkýře.
4. ÚP v ploše RP dále nezpřesňuje regulace podzemních staveb a nemá na ně specifické požadavky, podzemní stavby ale nesmějí znemožnit primární využití pozemku. Podzemní stavbu

dále nelze povolit, pokud neumožňuje využití povolené pro stavbu nadzemní dle ploch s rozdílným způsobem využití.

5. S ohledem na kvalitu venkovského prostředí budou u stavby hlavní (RD) v plochách VA1, PH2 a PH3 pouze stavby se šikmou střechou o sklonu min. 35st., pultové střechy nejsou na stavbě hlavní přípustné bez ohledu na sklon.

f 5. 5 podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní a technické infrastruktury

1. Umisťování tras a staveb technické a dopravní infrastruktury není v jednotlivých plochách nijak omezeno; základní podmínkou je ovšem umístění tak, aby neznemožňovalo využití ploch pro jejich primární využití.
2. V ploše nebude umisťována žádná nadzemní trasa inženýrských sítí, krom dálkových koridorů energetické sítě~~.~~

~~FUNKČNÍ REGULACE~~

~~Části území určené k zastavění – v sídle:~~

~~Plochy bydlení v bytových domech -~~ – BH – bydlení hromadné

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

b) přípustné využití
   1. domácí výroba např. administrativa, poradenská činnost, švadlena a pod.
   2. 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
   3. parkování pouze na ~~společném parkovišti nebo v odstavném pruhu komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují, nebo v garážích řešených jako celk~~vlastním pozemku příslušném ke stavbě
   4. společné řešení hospodářského zázemí

c) nepřípustné využití
   1. výrobní činnost rušící hlukově, zápachem, či jinak bydlení (specifikováno v obecně platných právních předpisech a hygienických normách)

d) prostorové uspořádání, další regulace:
   ~~1. Závazné limity~~
   ~~2.~~1. 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
   ~~3.~~2. maximální intenzita zastavění pozemků: 40%
   ~~4.~~3. min. plocha zeleně na terénu: 50%
   ~~5.~~4. maximální podlažnost 2 n.p. + podkroví~~, se zvýšeným přízemím na úroveň max.poloviny k.v. podlaží~~
   5. výška max 10 m, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem ~~(na svažitém pozemku 13 m měřeno od rostlého terénu v nejnižším místě osazení objektu),~~
   ~~6.~~

~~Plochy bydlení venkovského v rod. domech –~~ BV – bydlení venkovské

a) hlavní využití
   1. bydlení a rekreace v rodinných domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím

b) přípustné využití
   1. drobná chovatelská činnost, která neovlivní sousední obytné objekty
   2. maloobchod, stravování, služby, drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí, včetně domácí malovýroby
   3. zahradnictví
   4. využívání staveb pro bydlení i pro individuální rekreaci
   5. parkování v rámci vlastních pozemků ~~nebo v odstavných pruzích veř. komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují~~
   6. na pozemek lze umístit drobné účelové a doplňkové stavby stavby

c) podmíněně přípustné využití
   1. plochy a zařízení sloužící k tělovýchově a sportu za podmínky, že toto využití nepříznivě neovlivní stanovené hlavní využití
   2. drobná zemědělská výroba nenarušující okolní funkci a pohodu bydlení nad přípustnou mez (např. nadměrným hlukem, dopravou či zápachem)
   3. skladování jako součást přípustného využití, max. do 50% hrubé podlažní plochy daného využití stavby

~~c)~~d) nepřípustné využití
   1. výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí - podzemní vody, vegetaci apod.
   2. zákaz staveb náročných na dopravní obsluhu,

~~d)~~e) prostorové uspořádání, další regulace:

   ~~1. Závazné limity~~
   ~~2.~~1. 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
   ~~3.~~2. charakter zástavby – izolované RD, v ploše SO2 i dvojdomy, řadové rodinné domy jsou nepřípustné; ~~pro lok. č.7 lze i řadové rodinné domy (nutné prověření ÚS)~~
   ~~4.~~3. maximální intenzita zastavění pozemků: ~~25%, v případě ŘRD (ŘRD jsou přípustné pouze v lok. č. 7) 40%~~ 30%
   ~~5.~~4. min. plocha zeleně na terénu: ~~50%~~
   ~~6.~~5. podlažnost 1.NP. + obytné podkroví ~~– se zvýšeným přízemím na úroveň max.poloviny k.v. podlaží~~, v sídle Soběhrdy lze v případě ploché nebo pultové střechy akceptovat i 2.NP
   ~~7.~~6.
   ~~8.~~ výška max ~~10~~ 8 m , výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem ~~(na svažitém pozemku 10 m měřeno od rostlého terénu v nejnižším místě osazení objektu),~~
   7.
   ~~9.~~ minimální velikost stavebního pozemku pro výstavbu RD je 600 m2, v případě RD se dvěma byty je min. velikost pozemku 800 m2, pro tři bytové jednotky pak 1200 m2 ~~pokud dojde v rámci stávajícího zastavěného území k parcelaci větších zahrad za účelem nové zástavby, musí zůstat u původního objektu parcela alespoň 600 m2 a u nového objektu min 600 m2,~~
   8. v ploše SO2 lze akceptovat pozemky o velikosti 400m2 pro dvojdomy, každý dvojdům pak ale musí mít maximálně jednu bytovou jednotku

~~Zpracování územní studie (ÚS) – je předepsáno pro lokalitu č.6, 7, 10, 17, 18, 20, 21 (pouze část od komunikace severně), 22.~~

.

~~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;~~

~~přípustné:~~
~~drobná chovatelská činnost , která neovlivní sousední obytné objekty~~
~~maloobchod, stravování, služby, drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí~~
~~zahradnictví~~
~~využívání staveb pro bydlení pro rekreaci~~
~~stavba objektů pro individuální rekreaci,~~
~~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.~~
~~stavby náročné na dopravní obsluhu,~~

~~Zásady prostorové regulace a regulace výstavby~~
~~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; maximální intenzita zastavění pozemků: 25%~~
~~min. plocha zeleně na terénu: 50%~~
~~podlažnost 1.NP. + obytné podkroví - výška max 10 m (na svažitém pozemku 10 m měřeno od rostlého terénu v nejnižším místě osazení objektu),~~

~~13 – Nezastavitelné~~ZZ - zeleň - zahrady a sady ~~v sídle - ZS 1~~

a) hlavní využití:
1. plochy soukromé zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící převážně soukromým uživatelům, určené ke stavbě doplňkových staveb k bydlení
~~1. nezastavitelné sady a zahrady jako součást ploch pro bydlení~~

b) přípustné využití
1. zařízení sloužící k rekreaci a sportu obyvatel domu, např. malé hřiště, bazén apod.
2. skleníky
3. u sadů a zahrad pěstební činnost,
~~4. dále umisťování jedné účelové stavby související s pěstební činností (do 25 m2 zastavěné plochy, výška max 5 m)~~
4. pro plochy navazující na plochy BV a SV je možné umístění hospodářských staveb do 150m2 na pozemku jednoho vlastníka
~~5. doplňkové stavby ke stavbě bydlení~~
~~6.~~5. u sadů a zahrad oplocení

c) nepřípustné využití:
1. umístění stánků a reklamních zařízení
2. zákaz průmyslové a skladovací činnosti

d) prostorové uspořádání, další regulace:
1. min. plocha zeleně na terénu 80%

Další regulace pro plochy s indexem x:
1. trvalý travní porost, zahrady a sady v režimu nezastavěného území na 100% plochy pozemku
2. nepřípustné je oplocení pozemku s výjimkou dočasného oplocení z důvodu založení (obnovy) sadu apod.

~~5 - Plochy individuální rekreace – RI~~

~~hlavní:~~
~~rekreace v objektech individuální rekreace, s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím~~

~~přípustné:~~
~~drobná chovatelská činnost, která neovlivní sousední objekty~~
~~parkování v rámci vlastních pozemků,~~
~~na pozemek lze umístit drobné účelové a doplňkové stavby~~

~~nepřípustné:~~
~~výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí - podzemní vody, vegetaci apod.~~
~~zákaz staveb, které by narušily charakter zástavby zvláště v zachované historické zástavbě -~~

~~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 stavby individuální rekreace~~
~~maximální intenzita zastavění pozemků: 25%~~
~~min. plocha zeleně na terénu: 60%maximální podlažnost 1 n.p. + obytné podkroví, - výška max 8 m (na svažitém pozemku 8 m měřeno od rostlého terénu v nejnižším místě osazení objektu),~~

~~pokud dojde v rámci stávajícího zastavěného území k parcelaci větších zahrad za účelem nové zástavby, musí zůstat u původního objektu parcela alespoň 600 m2 a u nového objektu min 600 m2,~~

~~6 – Plochy~~RH ~~pobytové krátkodobé~~ rekreace ~~- RP~~hromadná – rekreační areály

a) hlavní využití:
   1. aktivní rekreace s krátkodobým ubytováním v rekreačních chatkách

b) přípustné využití:
   1. centrální budova se zázemím a stravovacím zařízením do plochy 150 m2
   2. tábořiště, zpevněná a nezpevněná sportoviště
   3. bazén
   4. dětská hřiště
   5. přístupová účelová komunikace s parkovištěm
   6. pěší cesty
   ~~7. výstavba nezbytné techn. infrastruktury (studna, lokální vodovod, žumpa případně DČOV, rozvody elektro apod.)~~
   ~~8.~~7. víceúčelové využití sportovní plochy pro kulturní nebo zábavní podniky
   ~~9.~~8. zeleň

c) nepřípustné využití:
   1. výrobní činnost zemědělská a průmyslová
   2. stavby individuální rekreace
   3. podnikatelská činnost bez souvislosti se sportem a rekreací
   4. trvalé bydlení

e) prostorové uspořádání, další regulace:
   1. koeficient zastavěné plochy činí 30%
   2. min. plocha zeleně na terénu: ~~60%~~ 60%
   ~~1.~~3. výška max 10 m, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem – platí pro centrální budovu; pro chatky je omezení výšky do 4m

~~7- Plochy~~OV ~~-~~ občanské vybavení veřejné~~osti ostatní - OV~~

a) hlavní využití:
   1. občanská vybavenost sloužící pro 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, pro sport a spolkovou činnost, sociální a veřejně správní, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor) ~~)~~

b) přípustné využití:
   1. trvalé ubytování správce, majitele, případně obecní byty
   2. zařízení komerční vybavenosti (jako doplňková funkce objektů veřejného občanského vybavení, např. obchodní zařízení, veřejné stravování, služby a drobné provozovny) do 50% hrubé podlažní plochy
   ~~2.~~3. parkování na vyhrazených parkovištích
   ~~3.~~4. veřejná nebo vyhrazená zeleň
   ~~4.~~5. dětská hřiště

c) nepřípustné využití:
   1. výrobní činnost, nevhodně narušující provoz těchto zařízení a okolní zástavby zvýšenou hlučností, prašností, zápachem
   2. bydlení ~~(pokud se nejedná o trvalé ubytování správce, majitele, případně obecní byty)~~nad rámec uvedený v přípustném využití

d) postorové uspořádání, další regulace:

   1. minimální podíl zeleně 20%; lze zastavět až 100% plochy pozemku v případě, že na střeše (a terasách) stavby bude navržena vegetační skladba; minimální započitatelná plocha je 1 x 2m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší; započitatelná zeleň musí být nejméně dvojnásobné velikosti než je požadavek na zeleň na pozemku
   2. maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží včetně podkroví, maximální výška 12 m, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem; výška není omezena u staveb, kde to vyžaduje jejich technologie nebo sportovní předpis (sušák hasičských hadic apod.)

OK – občanské vybavení komerční

a) hlavní využití
   1. občanské vybavení komerčního charakteru

b) přípustné využití
   1. jiné druhy komerčního občanského vybavení (např. pro sport, veřejné stravování, obchod, služby, ordinace, administrativní prostory apod.),
   2. ubytování, včetně příslušenství
   3. veřejná prostranství
   4. pozemní komunikace, parkovací stání
   5. plochy zeleně, dětská hřiště

c) podmíněně přípustné využití
   1. nerušící výroba; podmínkou je prokázání nerušení okolních ploch s obytným nebo smíšeným obytným charakterem (hlukovou studií, měřením) – např. ruční dílny apod.
   2. skladové plochy příslušné k využití přípustnému nebo podmíněně přípustnému; max. do 30% hrubé podlažní plochy
   3. zemědělská výroba farmářského charakteru, zoo apod.

d) nepřípustné využití
   1. bydlení
   2. ostatní výroba nad rámec bodu c)
   3. pohřebiště

e) prostorové uspořádání, další regulace:
   1. zastavitelnost ploch max. 50%
   2. minimální podíl zeleně 50% - lze započíst 50% intenzivního ozelenění střech
   3. maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží včetně podkroví nebo ustupujícího podlaží, maximální výška 12 m, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem

~~8 - Plochy tělovýchovných a sportovních zařízení -~~ – OS - občanské vybavení - sport

a) hlavní využití:
   1. sport a aktivní rekreace, zařízení a stavby sloužící k tělovýchově a rekreačnímu sportu

b) přípustné využití:
   1. odstavování vozidel (v souvislosti se sportovní činností) na vyhrazeném pozemku
   2. podnikatelská činnost, související přímo se sportovní náplní (stravování, posilovny, klubová činnost..), s vlastními účelovými stavbami (nesmí negativně ovlivňovat sousední stavby pro bydlení)
   3. víceúčelové využití sportovní plochy pro kulturní nebo zábavní podniky
   4. zeleň
   5. dětské hřiště

c) nepřípustné využití:
   1. trvalé bydlení
   2. výrobní činnost zemědělská a průmyslová, sklady nesloužící hlavnímu využití
   3. podnikatelská činnost bez souvislosti se sportem
   4. stavby pro individuelní rekreaci

~~9 - Plochy hřbitovů -~~ – OH – občanské vybavení - hřbitovy

a) hlavní využití:
   1. upravená zeleň s hroby, urnami, plochou rozptylu

b) přípustné využití:
   1. nutné technické vybavení hřbitova vč. prostoru pro odpad
   2. umístění jednoduché stavby jako zázemí hřbitova (plní funkci např. márnice, skladu strojů pro údržbu hřbitova apod.)
   3. kolumbárium
   4. příslušné zpevněné plochy

c) nepřípustné využití:
   1. umístění reklamních zařízení nesouvisejících s pohřebnictvím
   2. umisťování dočasných staveb
   3. ~~zákaz průmyslové a skladovací činnosti~~bydlení, výroba, rekreace, komerce a služby, jiné druhy občanského vybavení než v hlavním využití a další funkce neslučitelné s pohřebnictvím

~~12 -~~ PP- ~~Plochy veřejných~~vybraná veřejná prostranství ~~vč. zeleně malého rozsahu -~~ – ~~PV~~s převahou zpevněných ploch

a) hlavní využití:
   1. slouží k obecnému užívání, jsou veřejně přístupné bez omezení (náměstí, ulice, tržiště, chodníky, pěší cesty, doplňková zeleň)

b) přípustné využití:
   1. konání společenských akcí
   2. umisťování dětských hřišť a drobné sportovní vybavenosti, včetně nutného oplocení
   3. umisťování prvků drobné architektury
   4. parkování na k tomu účelu vyhrazených plochách
   5. umisťování přenosných stánků a prodejních zařízení při konání trhů
   6. zakládání vodních ploch
   7. stavby dopravní vybavenosti do velikosti 8m^2 a výšky 3m
   ~~6.~~8. stavby pro obchod, do velikosti 8m^2 a výšky 3m

c) nepřípustné využití:
   1. bydlení, ubytování, stavby individuální rekreace včetně zahradních chat, občanská vybavenost, výroba, komerce a služby
   2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

~~14 - Zeleň na veřejných prostranstvích většího rozsahu – ZV~~PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně

a) hlavní využití:
   1. 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

b) přípustnévyužití:
   1. dětské hřiště a umístění prvků drobné architektury, vč. altánů a mobiliáře
   2. nové výsadby uliční a veřejné zeleně
   3. u vybavenosti pro sport a školství sportovní činnost na plochách k tomu uzpůsobených
   4. zakládání vod. ploch
   5. oplocení pozemku nebo části (např. dětské hřiště)

c) podmíněně přípustné
   1. drobné stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují jej (např. zastávka autobusu, přístřešek, pergola apod.)
   2. stavby a zařízení technického vybavení, které s ohledem na výrazně vyšší investiční a provozní náklady nelze realizovat mimo plochy veřejné zeleně
   - ve všech případech za předpokladu, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití

~~c)~~d) nepřípustné využití:
   ~~1. zákaz vjezdu motorových vozidel kromě prostředků určených k zásobování a obsluze staveb zde již lokalizovaných~~
   1. zákaz zemědělské, průmyslové a skladovací činnosti
   2. bydlení, rekreace, občanská vybavenost, komerce a služby
   3. pěstitelské využití plochy (sad, arboretum apod.)
   4. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

~~15 -~~ ZO - ~~Zeleň~~ zeleň ochranná a ~~,~~ izolační ~~a ostaní - ZO~~

a) hlavní využití:
   1. nezastavitelná izolační zeleň oddělující plochy s rozdílnými funkcemi, které se mohou vzájemně rušit – např. plochy bydlení ~~-~~od ploch~~-~~ výrobních

b) přípustné využití:
   ~~1. trasování technické a dopravní infrastruktury~~
   ~~2.~~1. cesty, sjezdy na sousední pozemky
   ~~3.~~2. zakládání vod~~-~~ních ploch přírodního charakteru

c) nepřípustné využití:
   1. umístění stánků a reklamních zařízení
   2. oplocení

d) prosotorové uspořádání, další regulace
   1. min. plocha zeleně na terénu: 80%

~~4 – Plochy bydlení smíšeného výrobně-obytné –~~ SV – smíšené obytné venkovské

a) hlavní využití:
   1. bydlení ~~v rodinných domech~~ s užitkovými zahradami a omezeným chovem domácího zvířectva, provozování řemeslné výroby a výrobních služeb v rámci hospodářských staveb, spojené s komerčními nebo hospodářskými aktivitami (např. prodejna, domácí řemeslná výroba, administrativa, služby) bez nadměrných negativních vlivů na okolí (např. hluk, zápach, nadměrná doprava apod.)

b) přípustné využití:
   1. drobná chovatelská činnost, která neovlivní sousední obytné objekty
   2. maloobchod, stravování, služby,drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí
   3. krátkodobé ubytování do ~~15~~ 10 lůžek
   4. zahradnictví
   5. využívání staveb pro bydlení i pro rekreaci
   6. na pozemek lze umístit drobné účelové a doplňkové stavby,
   7. parkování v rámci vlastních pozemků nebo v odstavných pruzích veř. komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují

c) podmíněně přípustné
   1. hromadné bydlení v ploše SV x do ~~6~~4 bytových jednotek v jednom objektu, pro každou jednotku musí být vymezeno min. 200m2 stavebního pozemku, podmínkou je prokázání zajištění dopravy v klidu na vlastním pozemku

~~c)~~d) nepřípustné využití:
   1. výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí - podzemní vody, vegetaci apod.
   2. stavby náročné na dopravní obsluhu,
   3. zákaz skladování materiálu mimo vlastní pozemek
   4. zákaz staveb, které by výrazně narušily architektonický ráz okolní zástavby

~~d)~~e) prosotorové uspořádání, další regulace
   ~~1. Závazné limity~~
   ~~2.~~1. 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
   ~~3.~~2. charakter zástavby – izolované RD, případně dvojdomky, případně dle bodu c) 1.
   ~~4.~~3. maximální intenzita zastavění pozemků: 35%
   ~~5.~~4. min. plocha zeleně na terénu: 50%
   ~~6.~~5. maximální podlažnost 2 n.p. + obytné podkroví, ~~-~~maximální výška 12 m, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem~~- výška max 12 m (na svažitém pozemku 12 m měřeno od rostlého terénu v nejnižším místě osazení objektu),~~
   6. ~~pokud dojde v rámci stávajícího zastavěného území k parcelaci větších zahrad za účelem nové zástavby, musí zůstat u původního objektu parcela alespoň 800 m2 a u nového objektu min 600 m2,~~ minimální velikost stavebního pozemku pro výstavbu RD je 600 m2, v případě RD se dvěma byty je min. velikost pozemku 1000 m2, pro tři bytové jednotky pak 1400 m2

~~21 - Plochy dopravní infrastruktury -~~ – DS – doprava silniční

a) hlavní využití:
   1. stavby pozemních komunikací a s nimi související zařízení, vč. ploch pro dopravu v klidu
   2. ~~železniční tratě a vlečky a s nimi související zařízení~~

b) přípustné využití:
   1. izolační a doprovodná zeleň
   2. místní komunikace, účelové komunikace
   3. cyklotrasy, případně cyklostezky.
   4. parkoviště a parkovací stání, zastávky autobusů
   5. veřejná prostranství
   6. doprovodná zeleň komunikací (aleje apod.)
   7. stavby pro dopravní a technickou vybavenost

c) nepřípustné využití
   1. výroba, bydlení, rekreace, skladování

DD – dopravna drážní

a) hlavní využití
   1. plochy pro umístění kolejiště a doplňkových staveb pro provoz železnice.

b) přípustné využití

   1. drážní stavby
   2. stavby a plochy pro obchod odpovídající vybavenosti nádraží
   3. stavby a plochy pro obchod v souvislosti s dopravou na železnici
   4. skladové nebo pomocné plochy a stavby
   5. účelové komunikace
   6. parkovací plochy
   7. zeleň
   8. zpevněné plochy

c) nepřípustné využití
   1. jakékoliv stavby pro zemědělství, včetně staveb a ploch pro samozásobitelskou činnost
   2. stavby a plochy pro ubytování, bydlení nebo rekreaci
   3. služby, stavby a funkce, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro přilehlé funkční využití

d) Prostorové uspořádání, další regulace:
   1. maximální výška 7,5 m, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem

~~22 - Plochy technické infrastruktury –~~ TI~~TW – vodní hospodářství~~

a) hlavní využití:
   1. umisťování zařízení technické vybavenosti, zejména plochy a stavby pro zařízení na vodovodech a kanalizacích, včetně ČOV
   2. ~~rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací v zastavěném území obce umisťovat pod zem~~

b) přípustné využití:
   1. izolační zeleň
   2. komunikace pro obsluhu a příjezd k zařízením techn. infr.

c) nepřípustné využití
   1. výroba, bydlení, komerce a služby, rekreace, občanská vybavenost
   2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

TE – energetika

a) hlavní využití
   1. plochy a stavby pro zařízení na energetických rozvodech a sítích

b) přípustné využití
   1. izolační zeleň
   2. pozemní komunikace, parkovací stání, zpevněné plochy

c) nepřípustné využití
   1. výroba, bydlení, komerce a služby, rekreace, občanská vybavenost
   2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

10 - Plochy výroby a skladováníVD – výroba drobná a služby – VP

a) hlavní využití:

1. 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,

b) přípustné využití:

1. zemědělská výroba související se zemědělskou prvovýrobou, pěstební činnost zásobních zahrad, školek na volných plochách či ve sklenících, chov hospodářských zvířat s kapacitou odpovídající kapacitě pozemku
2. sklady související s předmětem činnosti
3. provozovny řemeslnné výroby a služeb
4. administrativní činnost
5. stavby pro drobný prodej (stánky)
6. stavby pro ubytování zaměstnanců do 20 lůžek (penziony, malé ubytovny)
7. zařízení veřejného stravování
8. zařízení pro obchodní účely vážící se na dominantní funkci
9. odstavné a parkovací plochy vč. garáží
10. mechanizační sklady a garáže
11. čerpací stanice PHM (vč. plnících stanic PB)
12. dopravní a techn. infrastruktura
13. zeleň

c) nepřípustné využití:

1. provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou či smíšenou zónu, , nadměrná hlučnost, prašnost a zápach
2. trvalé bydlení kromě bytů vlastníků či služebího bytu
3. umisťování staveb náročných na dopravní obsluhu, pokud se jedná o zónu v obci

d) prostorové uspořádání, další regulace:

1. Závazné limity
2. maximální zastavění pozemku 50%
3. podíl zeleně bude tvořit alespoň 20 40 %
4. nároky na parkování budou kryty na vlastním pozemku
5. maximální výška objektu 10 m, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem

~~11 - Plochy zemědělské~~VZ – výroba zemědělská ~~- Zv~~a lesnická

a) hlavní využití:
   1. zemědělská výroba související se zemědělskou prvovýrobou, pěstební činnost zásobních zahrad, školek na volných plochách či ve sklenících, chov hospodářských zvířat

b) přípustné využití:
   1. výrobní, zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
   2. byt správce nebo majitele
   3. sklady zemědělské produkce
   4. mechanizační sklady a garáže
   5. přidružená drobná výroba
   6. zařízení pro obchodní účely vážící se na dominantní funkci
   7. stavby pro nakládání s odpady (kompostárny, třídírny odpadů…)
   8. zeleň
   9. parkování vozidel na vlastním pozemku

c) nepřípustné využití:
   1. provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu, nadměrná hlučnost, prašnost a zápach bydlení, ubytování, stavby individuální rekreace včetně zahradních chat, občanská vybavenost,
   2. bydlení, rekreace, občanská vybavenost
   3. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

d) prostorové uspořádání, další regulace:
   1. ~~Závazné limity~~
   2. ~~1.~~ maximální zastavění pozemku ~~45~~30%, pro plochu ŽK6 platí zastavěnost 5%, pro plochy ŽK5 a FP5 platí zastavěnost 15%
   3. ~~2.~~ podíl zeleně bude tvořit alespoň ~~20~~ 40 %
   4. ~~3.~~ nároky na parkování budou kryty na vlastním pozemku
   5. ~~4.~~ maximální výška 10m, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem

~~23 – Plochy~~WT ~~-~~ vodní ~~a vodohospodářské – W~~plochy a toky

a) hlavní využití:
   1. vodoteče a vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy určené pro převažující vodohospodářské a s tím související ekologické a rekreační funkce využití

b) přípustné využití:
   1. revitalizace říčních toků a zakládání rybníků
   2. zakládání, údržba a obnova doprovodné zeleně vodotečí
   3. ~~provádění protipovodňových opatření~~
   3. cestní síť, mostky, lávky, mobiliář a drobná krajinná architektura
   4. vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, zpevněné břehy apod.)
      ~~křížení liniových tras technické a dopravní infrastruktury~~

c) nepřípustné využití
   1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

AP – pole

a) hlavní využití
   1. půda se zemědělským využitím, převážně orná půda zemědělsky obhospodařovaná

b) přípustné využití
   1. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. krajinné prvky)
   2. okrasné, produkční, ovocné a jiné školky pouze na nižších třídách ochrany (III- - V.)
   3. doprovodná zeleň komunikací
   4. drobná krajinná architektura a mobiliář
   5. účelové komunikace a polní cesty
   6. cyklotrasy, hipotrasy

c) podmíněně přípustné využití
   1. cyklostezky, hipostezky

Pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:
   1. nedojde k narušení plnění funkcí zemědělských ploch

d) nepřípustné využití
   1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

AL – louky a pastviny

a) hlavní využití
   1. půda se zemědělským využitím, využívaná převážně k pastevectví nebo sklizni sena; případně plochy s ekostabilizační funkcí – erozně ohrožené půdy

b) přípustné využití
   1. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. krajinné prvky)
   2. revitalizace stávajících vodních ploch a toků; zakládání nových drobných vodní ploch přírodního charakteru, zejména na hydromorfních půdách nebo v údolnicích
   3. doprovodná zeleň komunikací
   4. drobná krajinná architektura a mobiliář
   5. účelové komunikace a polní cesty
   6. cyklotrasyy, hipotrasy

c) podmíněně přípustné využití
   1. cyklostezky, hipostezky
   2. okrasné, produkční, ovocné a jiné školky

Pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:
   1. nedojde k narušení plnění funkcí zemědělských ploch

d) nepřípustné využití
   1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

AT – trvalé kultury

a) hlavní využití
   1. půda se zemědělským využitím, využívaná převážně k sadovnictví extenzivní (tradiční) formy

b) přípustné využití
   1. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. krajinné prvky)
   2. revitalizace stávajících vodních ploch a toků; zakládání nových drobných vodní ploch přírodního charakteru, zejména na hydromorfních půdách nebo v údolnicích
   3. doprovodná zeleň komunikací
   4. okrasné, produkční, ovocné a jiné školky
   5. drobná krajinná architektura a mobiliář
   6. účelové komunikace a polní cesty
   7. cyklostezky, hipostezky

c) nepřípustné využití
   1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
   2. technické a intenzivní sadovnictví za použití plošného zakrývání sadů apod.

~~17~~ AX - ~~Plochy~~ zemědělské – ~~plochy farmářských chovů – ZF~~jiné

a) hlavní využití:
   1. chov hospodářských a exotických zvířat s kapacitou odpovídající kapacitě pozemku chovu, přičemž se jedná o pastevecký volný chov zvířat na ohrazených pastvinách

b) přípustné využití:
   1. stavby dle ~~prostorové~~ regulace pro nezastavěné území a dle kapitoly f.4 a 5
   2. účelové komunikace pro obsluhu zvířat a pastvin vč. parkového osvětlení
   3. zeleň
   4. parkování vozidel na vlastním pozemku

c) podmíněně přípustné využití
   1. cyklostezky, hipostezky
   2. opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
   3. drobné vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky a jejich revitalizace
   4. technické vodní plochy (foliované)
   5. drobná krajinná architektura a mobiliář
   6. oplocení celého areálu dle požadavků farmářského chovu

   Pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:
   1. nedojde k narušení plnění funkcí zemědělských ploch

~~c)~~d) nepřípustné využití:
   1. provozování závadné činnosti s negativním vlivem na nejbližší obytnou zónu
   2. ~~stavby nesmí obsahovat pobytové a obytné místnosti~~

~~d)~~e) prostorové uspořádání, další regulace
   1. ~~Závazné limity~~
   2. ~~max plocha stavby 16 m2, na jednotlivou ohrazenou pastvinu možno umístit max 2% plochy přístřešků~~
   3. ~~oplocení celého areálu dle požadavků farmářského chovu~~
   4. ~~jednotlivé pastviny pouze ohrazení~~
   ~~5.~~1. nároky na parkování budou kryty na vlastním pozemku

LE – lesní

a) hlavní využití
   1. plochy určené k plnění funkcí lesa

b) přípustné využití
   1. lesní cesty, zpevněné i nezpevněné
   2. změna na nelesní zeleň a jiné funkce v území

c) podmíněně přípustné využití
   1. cyklostezky, hipostezky
   3. opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
   4. drobné vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky a jejich revitalizace
   5. drobná krajinná architektura a mobiliář

Pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:
   1. nedojde k narušení plnění funkcí lesních ploch

d) nepřípustné využití
   1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

NP – plochy přírodní

a) hlavní využití
   1. plochy zvýšených přírodních a krajinných hodnot, s přirozeným vývojem

b) přípustné využití
   1. vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky, mokřady nebo periodicky vlhká místa a prameniště
   2. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření, revitalizace vodních ploch a toků; plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů
   3. drobná krajinná architektura, lávky a mobiliář

c) podmíněně přípustné využití
   1. hospodaření na lesních pozemcích (specifické, např. výběrný způsob nebo maloplošná forma podrostního hospodaření)
   2. křížení cyklostezky, hipostezky

Pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:
   1. nedojde k narušení plnění funkcí přírodních ploch (např. plošné kácení dřevin, terénní úpravy a jiné nevhodné činnosti z hlediska ochrany přírody a krajiny)

d) nepřípustné využití
   1. intenzivní formy hospodaření
   2. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

MN – smíšené nezastavěného území

a) hlavní využití
   1. krajinné prvky a rozptýlená zeleň, plnící mimoprodukční funkce zemědělského hospodaření v krajině (např. remízy, meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin, lada aj.), přípustné jsou extenzivní formy hospodaření

b) přípustné využití
   1. cyklostezky, pěší stezky, hipostezky

c) podmíněně přípustné využití ploch MN
   1. dopravní infrastruktura, pěší propojení
   2. mobiliář a drobná krajinná architektura

   Pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:
   1. nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajinotvorných funkcí (např. plošné kácení dřevin, objemné terénní úpravy)

d) nepřípustné využití
   1. intenzivní formy hospodaření
   2. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

~~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~~

~~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~~
~~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~~
~~oplocení pozemků~~

~~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 melioračních 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 územídle 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 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~~
~~odstavování zemědělských strojů s ropnou nápní~~
~~oplocování pozemků, s výjimkou popsaných typů dle přípustného využití~~
~~umisťování staveb, s výjimkou staveb popsaných jako přípustné~~
~~zemědělské stavby~~

~~20 – Plochy~~GD - těžby nerostů – ~~NT~~dobývání

a) hlavní využití:
   1. těžba nerostů v povrchovém dole, ukládání vytěžených nerostů a odpadů z těžby – výsypky apod., dále plochy, stavby a funkce odpovídající dobývacímu prostoru a ložisku ner. surovin

b) přípustné využití:
   1. výstavba nezbytné dopravní a techn. infrastruktury v souvislosti s těžbou

c) nepřípustné využití:
   ~~1. zasahování do PUPFLa okolní krajiny mimo stanovený dobývací prostor~~
   ~~2.~~1. skládky zeminy, suti apod. ~~mimo stanovený dobývací prostor~~
   2. využití ploch a stavby nesouvisející s hlavním využitím
   3. nelze připustit změnu využití na ornou půdu
   ~~3. umisťování ostatních staveb~~

d) prostorové uspořádání, další regulace:
   1. plocha je v nezastavěném území, stavby musí odpovídat požadavku ustanovení §18, odst.5, včetně vyloučení dle kapitoly f. 4

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

~~V plochách smíšených nezastavěného území musí být zachována cestní a komunikační síť 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).~~

~~V celém správním území s výjimkou území zastavěného a území určeného k zástavbě je možné 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;).~~

~~d)~~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

~~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~~		~~pozn.~~
~~Komunikace a plochy pro dopravu~~				
~~W01~~	~~Nová místní obsl. komunikace k VDJ – rozšíření~~	~~Soběhrdy – lok.5~~		~~kú Soběhrdy~~
~~W02~~	~~Nové místní obsl. komunikace - rozšíření~~	~~Soběhrdy – lok. č. 6~~		~~kú Soběhrdy~~
~~W03~~	~~Místní obsl. komunikace k Phovu - rozšíření~~	~~Soběhrdy – východně od sídla~~		~~Kú Soběhrdy~~
~~W04~~	~~Místní obsl. komunikace~~	~~Soběhrdy – okraj lok. č. 8~~		~~Kú Soběhrdy~~
~~W05~~	~~Místní obsl. komunikace~~	~~Soběhrdy – lok. č. 7~~		~~Kú Soběhrdy~~
~~W06~~	~~Místní obsl. komunikace~~	~~Žíňánky – lok. č. 20~~		~~Kú Žíňany~~
~~W07~~	~~Místní obsl. komunikace~~	~~Mezihoří – lok. 17~~		~~Kú Soběhrdy~~
~~W08~~	~~Místní obsl. komunikace~~	~~Mezihoří – lok.14~~		~~Kú Soběhrdy~~
~~W10~~	~~Rozšíření místní obsl. komunikace~~	~~Mezihoří – rozšíření kom. na Vápenku~~		~~Kú Soběhrdy~~
~~W11~~	~~Pěší cesta~~	~~Mezihoří – lok. č. 18~~		~~Kú Soběhrdy~~
~~W12~~	~~Místní komunikace~~	~~Žíňany – lok. 21~~		~~Kú Žíňany~~
~~W13~~	~~Rozšíření místní obsl. komunikace~~	~~Žíňany - lok. 22~~		~~Kú Žíňany~~

~~Technická infrastruktura~~				
~~W20~~	~~ČOV~~	~~Žíňánky~~		~~Kú Žíňany~~ ~~Jedná se o územní rezervu pro skupinovou ČOV~~
~~W21~~	~~ČOV~~	~~Žíňany~~		~~Kú Žíňany~~ ~~Jedná se o územní rezervu pro skupinovou ČOV~~
~~W22~~	~~ČOV~~	~~Mezihoří~~		~~Kú Soběhrdy~~ ~~Jedná se o územní rezervu pro skupinovou ČOV~~
~~W23~~	~~ČOV~~	~~Phov~~		~~Kú Soběhrdy~~

				Jedná se o územní rezervu pro skupinovou ČOV
W24	vodojem	Soběhrdy severně		Kú Soběhrdy
W26	Nové vodovodní řady	Soběhrdy, Phov, Mezihoří, vol. krajina		Kú Soběhrdy

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.

1. Součástí ÚP je plocha pro veřejně prospěšnou stavbu ve skupině VD, v těchto plochách lze pozemky pro potřeby navrhovaného účelu vyvlastnit :

   VD1 – rozšíření a stabilizace stávající komunikace
   VD2 – rozšíření a stabilizace stávající komunikace (Farmapark)
   VD3 – návrh nové komunikace
   VD4 – návrh nové komunikace
   VD5 – návrh nové komunikace

2. Součástí ÚP je plocha pro veřejně prospěšnou stavbu ve skupině VT, v těchto plochách lze pozemky pro potřeby navrhovaného účelu vyvlastnit :

   VT1 – plocha pro ČOV TW1
   VT2 – plocha pro ČOV TW2
   VT3 – plocha pro ČOV TW3
   VT4 – plocha pro ČOV TW4
   VT5 – plocha pro ČOV TW5
   VT6 – plocha pro ČOV TW6
   VT7 – plocha vrtu/studně zásobování pitnou vodou, velikost je dána vlastní studnou/vrtem a velikostí OPVZ I. stupně
   VT8 – úpravna vody

3. Součástí ÚP je plocha pro veřejně prospěšnou stavbu ve skupině VT, v těchto plochách lze omezit vlastnická práva formou věcného břemene:

   VT_L1 – vodovodní řady
   VT_L2 – kanalizační řady

4. Součástí ÚP jsou plochy pro veřejně prospěšná opatření ve skupině VU, v těchto plochách lze pozemky pro potřeby navrhovaného účelu vyvlastnit :

   VU1 – plochy k založení ÚSES (LBK D)
   VU2 – plochy k založení ÚSES (LBC D.6)

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

~~čís.~~	~~název~~	~~umístění~~		~~pozn.~~
~~V01~~	~~prvek ÚSES – nefunkční část LBK D~~	~~Jižně od severozápadní hranice správního území~~		

~~e)~~h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA~~SE SPECIFIKACÍ PŘEDUPNÍHO PRÁVA~~

1. Není součástí ÚP

~~f)~~i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. Tato opatření nejsou stanovena .

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

~~Textová část obsahuje celkem 36 stran (vč. obsahu), grafická část obsahuje celkem 3 výkresy:~~

~~I.1 Výkres základního členění území – m 1:5000~~
~~I.2 Hlavní výkres – m 1:5 000~~
~~I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření - m 1:5000~~

~~B) Textová část 2~~

~~a)~~i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČ. PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

1. Není obsahem ÚP.

~~Plochy a koridory územních rezerv vymezeny nejsou.~~

~~b)~~k) VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

1. Není obsahem ÚP.

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

~~c)~~l) 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

1. Není obsahem ÚP.

~~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, , typů oplocení. Zpřesní v lokalitě řešení techn. infrastruktury, bude řešit veřejná prostranství, případně uliční aleje. 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)~~m) 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

1. Není obsahem ÚP.

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

~~e)~~n) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

1. Není obsahem ÚP.

~~Etapizace stanovena není~~

~~f)~~o) STANOVENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB~~,~~

1. Areál kostela Českobratrské církve evangelické zapsaný ve Ústředním seznamu kulturních památek ČR, římskokatolická kaple - tyto stavby jsou v řešeném území vymezeny jako architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

p) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČET VÝKRESŮ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územního plánu Soběhrdy obsahuje XX číslovaných stran:

z toho 2 listy obsah, stránky XX výrok, stránky XX výklad pojmů

Grafická část obsahuje 4 výkresy:

výkres č. 1	Výkres základního členění území	1: 5000
výkres č. 2	Hlavní výkres	1: 5000
výkres č. 3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5000
výkres č.4 (a,b)	Část ÚP s prvky RP (plochy R1 – R5)	1:2000

g) VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ – NENÍ SOUČÁSTÍ VÝROKU ÚP

HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA – plocha všech nadzemních i podzemních podlaží včetně zdiva a jiných obvodových a vnitřních konstrukcí. Do plochy se započítávají vnitřní otevřená atria, která jsou zbytkem stavby zcela obklopena; do plochy se nezapočítávají obvodové balkony a terasy, bez ohledu na jejich definici zastavěné plochy podle stavebního zákona.

SUCHÝ POLDR - poldry jsou ohrázované prostory, schopné zadržet část povodňových průtoků. Suché poldry nemají žádné stálé nadržení vody a celý jejich objem je určen pro zachycování vody z povodní.

OPLOCENKA – jsou tradičně preventivní prostředky ochrany před škodami způsobenými zvěří (okus, ohryz, vytloukání apod.). Jedná se o jednoduché plůtky ze dřeva, drátěného pletiva nebo umělé hmoty obtočené kolem každé sazenice. Skupinové prostředky chrání do desítky jedinců, plošné vymezují chráněný prostor pomocí zpravidla přenosných dřevěných dílů nebo lesnického drátěného pletiva a jsou většinou opatřeny průlezy. Oplocení nebo ohradník v krajině musí odpovídat charakteru využití plochy, tzn. že pro potřeby pastvy skotu stačí bradla, není nutné husté „zasíťování“ ohradníku, za zemědělské nebo lesnické ohrazení je bráno ohrazení pletivem nad rozteč 150x150mm.

SAMOZÁSOBITELSKÁ ČINNOST - samozásobitelské(naturální) zemědělství je zemědělství, které slouží k zabezpečení základních potřeb zemědělců – samozásobitelů. Jedná se o činnost, při které nedochází k prodeji zemědělských produktů, ať již živočišných nebo rostlinných.

USTUPUJÍCÍ PODLAŽÍ – poslední podlaží nahrazující podkroví, jehož půdorys je menší než zastavěná plocha stavby; z hlediska definice dle ČSN se nejedná o podkroví, nýbrž o plnohodnotné nadzemní podlaží.

PRŮMĚRNÁ NIVELETA – matematický průměr všech výšek přilehlého terénu kolem stavby, v praxi většinou stačí zprůměrovat výšku terénu u všech rohů stavby.

DROBNÁ KRAJINNÁ ARCHITEKTURA zahrnuje drobné sakrální stavby (kaple, boží muka, křížky, apod.), umělecké prvky (sochy, památníky, apod.), vodní prvky (studánky, strouhy, apod.), přístřešky související s užíváním krajiny (turistická odpočívadla), apod.

DROBNÁ VODNÍ PLOCHA PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU má plochu do velikosti 2000 m2, slouží k přirozenému zadržování vody, podpoře ekologické stability a druhové rozmanitosti; charakteristické je zasazení nádrže do terénu, organické tvarování zátopy (využití přirozených, nepravidelných tvarů), nerovné dno bez pravidelného vyspádování, pozvolné břehy (široké mělčiny) a přirozená vegetace břehů.

VODNÍ PLOCHA PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU není na rozdíl od drobné vodní plochy (výše) omezena rozlohou, je umožněna v plochách přírodních (NP).

EKOSTABILIZAČNÍ FUNKCE, EKOLOGICKÁ STABILITA je schopnost ekosystému vyrovnávat vnější změny a rušivé vlivy a zachovávat své přirozené vlastnosti a funkce; ekostabilizační funkci plní např. krajinná zeleň, přirozené nivy vodních toků, lesy s přírodě bližším druhovým složením, sídelní zeleň.

EROZE je přirozený proces rozrušování a transportu materiálů na zemském povrchu, její příčinou je mechanické působení pohybujících se okolních látek, především větru, vody, ledu, sněhu aj.; na mnoha místech je zvyšována činností člověka; vodní eroze zemědělské půdy má za následek její odnos, snižování úrodnosti i vododržnosti, riziko vyplavení sídel apod.

EXTENZIVNÍ FORMY HOSPODAŘENÍ jsou opakem intenzivních; jsou v souladu se zlepšováním životního prostředí; jedná se zejména o trvalé kultury (louky, pastviny, sad), na jejichž obhospodařování je vynakládáno minimum energie, vstupů (bez používání chemických látek, s nízkou četností péče).

EXTENZIVNÍ SADY jsou významným krajinotvorným prvkem a mají význam pro ekologickou stabilitu krajiny; sady určitých ovocných druhů (hrušně, jabloně aj.) mají minimálně stejnou délku své existence jako některé typy hospodářského lesa (doba obmýtí 80-100 let).

HYDROMORFNÍ PŮDY je skupina půd (HPJ 64-76), na jejichž vývoji se výrazným způsobem podílela voda (dočasné nebo trvalé povrchové zamokření, zvýšená hladina podzemní vody); půdy jsou často v nivách vodních toků a většinou nevhodné pro intenzivní zemědělské hospodaření (vhodné max. trvalé travní porosty); ochrana těchto půd je důležitá pro zajištění retence krajiny, jejich rozsah pak mnohde znakem ohroženosti ploch povodněmi; podobný význam v ochraně krajiny mají také periodicky zamokřované půdy (HPJ 44, 47-54 a HPJ 58).

INTENZIVNÍ FORMY HOSPODAŘENÍ jsou opakem extenzivních, jedná se o konvenční zemědělské a lesnické hospodaření s vysokou mírou intenzity péče (hnojení, chemická ochrana rostlin, časté pojezdy techniky, monokultury, holosečné hospodaření v lese aj.).
KRAJINA znamená ucelenou část území tak, jak je vnímána obyvatelstvem (charakteristické znaky, rozsah a hranice); její charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních, civilizačních a kulturních činitelů; nedílnou součástí krajiny jsou také sídla (ve smyslu Evropské úmluvy o krajině).

KRAJINNÝ RÁZ je přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Každá krajina má svůj ráz, podle něj rozeznáváme rozdíly mezi typy krajiny (i intuitivně). Krajinný ráz je definován znaky, které jsou nositeli jeho jedinečnosti (např. terén, charakter vodních toků, vegetace, umístění a typ sídel); musí být chráněn před činností znehodnocující jeho estetickou a přírodní hodnotu a zároveň rozvíjen (přirozený vývoj ve způsobu hospodaření a využívání krajiny, tvorba nových pozitivních znaků).

VOLNÁ KRAJINA je obyčejně myšlena krajina mimo intravilán, případně také mimo souvislé lesní porosty (pak je vždy zmíněno).

ZNAKY KRAJINNÉHO RÁZU jsou jednotlivé charakteristiky krajiny, které spoluutváří její obraz a prostor pomáhají identifikovat (odlišovat od jiného typu krajiny); rozlišují se dle významu znaky dominantní, hlavní a doprovodné, dle cennosti unikátní, význačné a běžné, dle účinku znaky pozitivní (např. kostel na vrcholku kopce, výrazné stromořadí, zachovalá struktura osídlení vesnice), negativní (např. silo, dálnice), neutrální.

HARMONICKÉ MĚŘÍTKO KRAJINY je dáno prostorovými dimenzemi krajiny a jejich proporcemi, vztaženými k člověku; z hlediska fyzických vlastností krajiny se jedná o soulad měřítka celku a měřítka jednotlivých prvků; harmonické měřítko je takové, které odpovídá způsobům trvale udržitelného využívání krajiny; jsou oblasti krajinného rázu s měřítkem velkým (např. Tatry), středním a malým (např. Český ráj); měřítku krajiny by mělo odpovídat její budoucí využití i plánovaný rozvoj, pokud tomu tak není, snižuje to pobytovou atraktivitu území (pro obyvatele i návštěvníky) a vytváří napětí (např. v krajině s drobným měřítkem se zvláště negativně uplatní stavby velkého objemu/výšky).

KRAJINNÉ PRVKY A ROZPTÝLENÁ ZELEŇ jsou přírodní nebo uměle vytvořené útvary (remízy, meze, terasy, zatravněné údolnice, skupiny dřevin, stromořadí, solitérní dřeviny, případně extenzivní sady či jejich pozůstatky), nejčastěji ve volné krajině; charakterem (typ vegetace, specifický ráz a velikost) se liší od převažujících zemědělských ploch s polními kulturami; dotváří krajinný rámec, plní mimoprodukční funkce hospodaření v krajině a prostorově ovlivňují zemědělskou činnost; jsou předmětem společenského, právem chráněného zájmu, k jejich zachování v původním stavu, bez nežádoucích vlivů intenzivního zemědělského a lesního hospodaření.

MIMOPRODUKČNÍMI FUNKCEMI HOSPODAŘENÍ V KRAJINĚ KRAJINNÝCH PRVKŮ jsou funkce protierozní, retence vody, protipovodňová, udržení/zvýšení ekologické stability území, krajinotvorná (znaky krajinného rázu), kulturní (zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině, např. doprovodná zeleň komunikací), estetická a rekreační aj.

PLOCHY S PŘIROZENÝM VÝVOJEM jsou plochy s vysokým významem pro ekologickou stabilitu území, pro retenci vody a další funkce; jsou zde společenstva odpovídající stanovišti (přírodě blízká dřevinná a/nebo travobylinná vegetace) nebo plochy, kde by měl být ponechán prostor pro jejich vývoj; pokud je prováděn management, je v souladu se zachováním nebo rozvojem přírodních hodnot (např. extenzivní pastva, selektivní sečení travních porostů, výběrový způsob těžby dřevní hmoty).

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ jsou zaměřena na snížení negativního vlivu eroze, jejich cílem je zachycení povrchově odtékající vody na pozemku, převedení co největší části povrchového odtoku na vsak do půdního profilu a snížení rychlosti odtékající vody; dělí se na opatření organizační (tvar a

velikost pozemku; prostorová a funkční optimalizace pozemku - orná půda/sady/vinice/ochranné zalesnění a zatravnění; protierozní rozmístění plodin a směr výsadby), agrotechnická (např. výsev do ochranné plodiny, mulčování, zatravnění meziřadí, specifická orba aj.) a technická (meze, zasakovací pásy, průlehy, příkopy, nádrže, cesty aj.). Protierozní funkci mají např. stávající krajinné prvky.

REMÍZ je dřevinný porost v nezalesněné krajině, háj

RETENCE VODY je schopnost obecně celé krajiny nebo konkrétní plochy zadržet vodu, zpomalit její odtok a z větší části ji zasáknout v místě; dobrá retence nepodporuje rychlý odtok vody do vodotečí a tím snižuje rizika povodní (bleskových, lokálních, i níže po toku) a sucha (v místech spadu srážek, zasakování do podzemních vod). Retence se snižuje napřimováním vodních toků, odvodňováním zemědělských půd, vysoušením mokřadů, snižováním rozlohy lesů a roztroušené krajinné zeleně, budováním zpevněných a nepropustných ploch.

REVITALIZACE VODNÍCH PLOCH A TOKŮ je proces nápravy nevhodně provedených úprav směrem k původnímu, přírodě blízkému stavu s cílem obnovy přirozené funkce vodních ekosystémů (zvýšení retenčních schopností krajiny; samočistící schopnosti toků, stability vodního režimu snižováním rozdílů extrémních průtoků aj.); nevhodnými úpravami jsou např. například změny sklonu vodního toku, narovnávání toků, nevhodné stabilizace dna a břehů, odstraňování prahových objektů, zrychlení odtoku, likvidace břehových porostů a likvidace malých vodních ploch (mokřadů a podmáčených stanovišť) v důsledku meliorací; retenční a akumulační schopnost nivy se dá podpořit např. obnovou říčních ramen, tvorbou přírodě blízkých souběžných koryt, budováním tůní v nivě toku a výsadbou stanovištně vhodných doprovodných dřevin dobře snášejících zamokřené prostředí.

STROMOŘADÍ je liniový prvek tvořený stromy v pravidelných rozestupech (nebo keři zapěstovanými na kmínku), může být jednostranné, různověké a složené z různých druhů. Alej je oboustranné (min. dvě řady a více), jednodruhové a stejnověké stromořadí, stromy jsou nejčastěji vyvětvené do podchozí nebo podjezdové výšky (2 - 4 a více metrů)

TRVALE UDRŽITELNÝ ROZVOJ (mimo ekonomický kontext též udržitelný život) je takový způsob rozvoje lidské společnosti, který uvádí v soulad hospodářský a společenský pokrok s plnohodnotným zachováním životního prostředí. Mezi hlavní cíle udržitelného rozvoje patří zachování životního prostředí dalším generacím v co nejméně pozměněné podobě.

ÚDOLNÍ NIVA, NIVA je rovina (často tvar mělké mísy) podél vodního toku, která je tvořena sedimenty transportovanými a usazenými tímto vodním tokem (stálým/občasným), přičemž při povodních bývá zpravidla částečně či celá zaplavována. Krom svého tvaru je také definována výskytem hydromorfních půd. VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY definuje zákon o ochraně přírody a krajiny.

ÚDOLNICE je křivka spojující místa největšího vyhloubení příčného řezu údolím, určuje směr s nejmenším spádem, sklon údolnice určuje sklon údolí; opakem je hřbetnice.

ZELEŇ je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ vegetačního prvku, tvořené rostlinou/skupinou rostlin založených nebo spontánně vzniklých, v prostorovém uspořádání bod (př. památný strom), linie (př. stromořadí), plocha (záhon, trávník, skupina stromů/keřů), jejichž vlastnosti závisí na životní formě (letničky, trvalky, keře, stromy). Sídelní zeleň se od zeleně krajinné liší intenzitou managementu (investicí prostředků do jejich stávající existence a vývoje), přičemž úroveň péče je podmíněna cíleným stavem plochy a jejího využití; tedy, ne všechna zeleň nacházející se v intravilánu je zelení sídelní, naopak, v sídle se mohou vyskytovat plochy přírodního charakteru (niva vodního toku, MZCHÚ), které právě pro nízkou míru pěstebních aj. zásahů jsou plochami typově odpovídající krajinné nebo přírodní zeleni. Sídelní zeleň se vyskytuje na plochách veřejných i soukromých, pouze však zeleň veřejně přístupná, často bez omezení (např. návsi) nebo s určeným režimem návštěvnosti (školní zahrady, dětská hřiště, hřbitovy aj.) je součástí systému zeleně sídla.

DOPROVODNOU ZELENÍ se rozumí liniová vysoká zeleň (stromořadí, alej, keřové porosty) podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinotvornou, případně protierozní funkci. Hlavní funkce veřejné sídelní zeleně jsou: estetická, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační.

VTI, VDI – veřejná technická infrastruktura, veřejná dopravní infrastruktura

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚP SOBĚHRDY

OBSAH:

A) POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU 3
B) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ 4
C) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU 5
c.1) Požadavky na základní koncepci 6
c.2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit 7
c.3) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo 7
c.4) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, po prověření vhodnosti je uveden závěr: 8
c.5) Požadavek na zpracování variant 8
c.6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění 8
c.7) Zvláštní zájmy Ministerstva obrany 8
D) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ, ... 10
E) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ. 10
F) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA. 10
f.1) Součástí návrhu ÚP je zábor lesních pozemků. 10
f.2) Součástí návrhu ÚP je nový zábor ZPF. 11
G) SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM 12
g.1 Požadavky z PÚR ve znění platném od 1.9.2021: 12
g.2 Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje ve znění poslední aktualizace: 14
Požadavek z ÚAP: 15
Požadavek z krajských ÚAP: 15
H) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ. 16
I) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ. 16
J) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ. 16
K) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 24
L) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 24
M) SDĚLENÍ JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY. 24
N) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY. 24
O) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH 26
P) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ. 26
Q) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK. 29

A) POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dne 30. 6. 2021 rozhodlo Zastupitelstvo obce Soběhrdy o pořízení změny č. 3 územního plánu zkráceným postupem podle ust. § 55a a 55b) stavebního zákona. Číslo usnesení 2021/6/4. Byl zpracována a projednána zpráva o uplatňování územního plánu za období 08/2017 – 08/2021 obsahující pokyny pro zpracování změny č. 3 ÚP. Tato zpráva byla schválena Zastupitelstvem obce Soběhrdy dne 24. 11. 2021 pod č. us. 11/2021.
Na základě pokynů obsažených ve zprávě o uplatňování územního plánu byl zpracován návrh změny č. 3 k veřejnému projednání.
Místo a dobu konání veřejného projednání o návrhu této územně plánovací dokumentace podle ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona oznámil pořizovatel dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům, a to dopisem ze dne 28. 3. 2022 č.j. 105/22. Obsahem oznámení dále byla současně i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění, a to do sedmi dnů ode dne konání veřejného projednání. Pořizovatel všechny vyrozuměl o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh změny, včetně odůvodnění bude vystaven na obci a na internetové adrese pořizovatele: www.sobehrdy.cz. Zároveň pořizovatel naplnil ust. § 55b odst. 1 stavebního zákona, když doručil návrh změny veřejnou vyhláškou ze dne 1. 4. 2022. Rovněž toto oznámení obsahovalo informaci o vystavení dokumentace, termínu veřejného projednání a dále poučení o možnosti veřejnosti uplatňovat k vystavenému návrhu změny písemné připomínky. Veřejnost byla upozorněna na lhůtu, ve které může uplatňovat v termínu do sedmi dnů ode dne konání veřejného projednání, tj. do 12. 5. 2022 své písemné námitky a připomínky.
V rámci oznámení o společném jednání byly jednotlivě obeslány tyto dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce: Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně, územní odbor Benešov; Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze, územní pracoviště v Benešově; Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj; Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko; Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování: z hlediska zákona o pozemních komunikacích a z hlediska zákona o státní památkové péči; Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí; Ministerstvo dopravy ČR; Ministerstvo obrany ČR; Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR; Ministerstvo životního prostředí ČR + odbor výkonu státní správy I; Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského; Krajské ředitelství policie Středočeského kraje; Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj; Státní pozemkový úřad, sídlo Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj; Úřad pro jadernou bezpečnost; Obec Benešov; Obec Mrač; Obec Čerčany; Obec Přestavlky u Čerčan; Obec Petroupim. Dále byli obesláni oprávnění investoři: ČEPS, a.s.; ČEZ Distribuce, a.s.; Krajská správa a údržba silnic SK; NET4GAS, s.r.o.; Povodí Vltavy, s.p.; T-Mobile Czech republic a.s.; a GasNet,s.r.o; Nadřízený orgán, úřad územního plánování a stavební úřad.

Veřejné projednání o návrhu změny č. 3 územního plánu se konalo dne 5. 5. 2022. O průběhu veřejného projednání byl ve smyslu ust. § 22 odst. 2 stavebního zákona pořízen písemný záznam, který je součástí dokladové části o průběhu pořizování územně plánovací dokumentace.

Podrobné vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání je provedeno v kapitole J) tohoto odůvodnění. Stanoviska dotčených orgánů byla v plné míře respektována a nebyl tak řešen žádný rozpor. Žádná ze sousedních obcí k projednávané změně ve smyslu ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 2 stavebního zákona nevyjádřila a neuplatnila písemné připomínky. Ze strany veřejnosti byly v rámci ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 3 doručeny písemné připomínky a ve spojení s § 50 odst. 3 stavebního zákona písemné námitky, a to i zástupce veřejnosti. K obdrženým písemnostem bylo po ukončení veřejného projednání ve smyslu ust. 53 odst. 1 zpracováno jejich vypořádání; u připomínek návrh na jejich vyhodnocení a u námitek návrh na jejich rozhodnutí včetně odůvodnění. Takto zpracované vyhodnocení bylo následně doručeno k vydání stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu**.**

V průběhu zákonem předepsané 30ti denní lhůty byla pořizovateli k návrhu vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách doručena tato stanoviska: Souhlasné stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje č.j. KHSSC 26781/2022 ze dne 10. 6. 2022.

Po opatření stanovisky dotčených orgánů byl návrh na rozhodnutí o námitkách vložen do kapitoly p) textové části odůvodnění, a vypořádání připomínek pak do kapitoly q) textové části odůvodnění.

Zároveň po ukončení veřejného projednávání konaného podle § 55b odst. 2 za použití § 52 stavebního zákona pak pořizovatel, za použití § 55b odst. 4 stavebního zákona, požádal nadřízený orgán územního plánování o vydání stanoviska k návrhu změny č. 3. Toto stanovisko vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu dne 7. 6. 2022 pod č.j. 071504/2022/KUSK jako negativní, citujeme:. „Stanovisko k návrhu změny č. 3 územního plánu Soběhrdy – zkrácený postup. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce (dále jen krajský úřad) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění příslušný podle § 5 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), obdržel žádost o posouzení návrhu změny č. 3 územního plánu Soběhrdy (dále jen návrh změny územního plánu), podle § 55b odst. 4 (zkrácený postup) stavebního zákona, kterou dne 617. 5. 2022 podal Obecní úřad Soběhrdy (dále jen pořizovatel). Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracoval Ing. arch. Tomáš Russe, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 3228, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona. Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a zjistil, že v předloženém návrhu územního plánu není úplné posouzení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Pro řádné posouzení souladu návrhu s nadřazenou územně plánovací dokumentací je nutné uvést ve výkresové ale i v textové části odůvodnění veškeré jevy a jejich limity vymezené v ZÚR (poddolovaná území, chráněná ložisková území, výhradní ložiska, nadzemní elektrické vedení 400 kV, nadzemní elektrické vedení 110 kV, plynovody VVTL, plynovody VTL, železnice a ev. další) a prokázat zajištění koordinace s touto dokumentací a že tyto jevy nebudou návrhem dotčeny. Pro lepší orientaci je vhodné uvádět do výkresů názvy jednotlivých sídel. Krajský úřad v předloženém materiálu shledal výše uvedené nedostatky, proto lze podle § 50 odst. 8 stavebního zákona zahájit řízení o územním plánu až na základě potvrzení o odstranění vad.“
Na základě výše uvedeného stanoviska byl návrh změny upraven a bylo požádáno o vydání potvrzení o odstranění vad, které bylo krajským úřadem vydáno 27.6.2022 pod SZ SZ 077937/2022/KUSK ÚSŘ/TK.

Na základě výše uvedeného pak byla upravena a doplněna textová část odůvodnění změny a posledním krokem pořizovatele pak bylo ve smyslu ust. § 54 stavebního zákona předložení návrhu na vydání změny č. 3 územního plánu s jeho odůvodněním zastupitelstvu obce.
Zastupitelstvo obce vydalo změnu ÚP Soběhrdy č.3 na veřejném jednání zastupitelstva dne 29.6.2022 pod usnesením 2022/5/4.

B) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 3 nemá žádný vliv na využívání území z hlediska širších vztahů. Jedná se o úpravu stávajících ploch v zastavěném území, kde se mění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití podle současných potřeb obce. V rámci požadavků na prověření všech ploch došlo k úpravě zastavitelných ploch tak, aby lépe odpovídaly celkové koncepci a charakteru sídel, zejména s ohledem na okolní krajinu. Ani tyto změny nemají vliv na širší vztahy v území, základní koncepce ÚP se změnou nemění.
Změna nevytváří žádné odloučené „satelity“ apod.
Návrh lokalit změny vyplývá z požadavků zprávy o uplatňování ÚP, nijak nemění užívání území z hlediska širších územních vztahů.

- Schválené aZÚR středočeského kraje nemají na území obce Soběhrdy žádné specifické požadavky.
- Koncepce technické ani dopravní infrastruktury se změnou č.3 nemění (ČOV jsou vymezeny plošně na konkrétních pozemcích)
- Nemění se ani urbanistická koncepce, ani jiný vliv na hodnoty v území.
- Změna definuje plochy změn v krajině, nemění ale její primární koncepci

C) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU

Změna se týká ploch 1 – 12 , kde zpracovatel prověřil požadavky v souladu s celkovou koncepcí ÚP.

Zpracovatel prověřil v rámci změny:

- soulad platné dokumentace s požadavky právních předpisů a provedl úpravy – viz dále
- aktualizaci zastavěného území, mezi ÚZ po Z2 a změnou č.3 nedošlo ke změně v zastavěném území z hlediska zapsání nových staveb, zpracovatel ale provedl nové vymezení zastavěného území v souladu s požadavky právních předpisů. Díky této úpravě byly některé dříve vymezené zastavěné plochy převedeny do návrhu, naopak některé malé části území byly do zastavěného území v souladu se stavebním zákonem zaneseny; rozdíl je patrný zejména z výkresu základního členění území.

Návrhy doporučené k prověření změnou č. 3 územního plánu Soběhrdy:

1. Návrh na prověření rozsahu zastavitelných ploch vymezených v Mezihoří pro bydlení s požadavkem na jejich přehodnocení ve smyslu omezení jejich rozsahu.

Zpracovatel prověřil plochy a zrušil zastavitelnost velké části území, zejména ze dvou důvodů: a) majitel severní části nepožaduje zastavění, naopak žádal o její zrušení, b) v řešené ploše byla platným ÚP navržena cestní síť mimo vlastnické vztahy a byla prakticky nerealizovatelná; změnou č.3 jsou tak vymezeny pouze plochy (ME1), které jsou přímo dostupné ze stávajících nebo zkapacitněních komunikacích, případně jsou přístupné přes pozemky vlastnicky (zástavba v druhé řadě pro potřeby RD – do 50m od zpevněné pozemní komunikace.

2. Návrh na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v Mezihoří.

Plocha ME4 navazuje na zastavěné území, umožňuje přístup z komunikace po stávajícím pozemku majitele, jedná se tak o možnost zástavby ve druhé řadě, bez nutnosti dalších investic do infrastruktury. Plocha logicky navazuje na současnou zástavbu a na již povolený a zčásti zastavěný výběžek zastavitelných ploch, urbanisticky tak doplňuje vhodně stávající strukturu. Vzhledem k velikosti plochy a její možné dostupnosti je severní část pozemku vymezena výhradně pro obytnou zahradu k RD, tedy ZZ.

3. Návrh na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v Mezihoří.

Jedná se o navazující část zástavby na okraji sídla, viz předchozí bod. Vzhledem k tomu, že parcela ale nemá dostupnost, je vymezena pouze do zastavitelných zahrad jako obytná zahrada k RD.
Pozn.: Zastavitelné plochy ME4 až ME7 jsou koncepčně uspořádány s ohledem na současný návrh ÚP, který řešil plochy jako samostatné, navíc se stabilizací plochy individuální rekreace. Návrh ÚP po Z3 naopak řeší plochu jako celistvou, s ohledem na již vybudované nebo stabilizované přístupové komunikace. Koncepčně jsou tak kolem komunikací primárně vymezeny plochy BV, zadní části pozemků dále od komunikace jako ZZ, tedy opět jako obytné zahrady k RD, zastavitelné max. doplňkovými stavbami.

4. Návrh na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v Soběhrdech.

Plocha SO4 mezi stávající komunikací a zástavbou, navazující na rozvojovou plochu občanské komerční vybavenosti a sportoviště. S ohledem na hranu zástavby východně je plocha opět rozdělena na část zastavitelnou přímo stavbou RD (severní část BV) a navazující obytnou zahradou (ZZ) na jihu, kde pozvolně přechází do zeleně u ČOV a vodní plochu.

5. Návrh na revitalizaci potoka na Mezihořím.

Úprava regulací ÚP je dostatečným podkladem a možností stabilizace a posílení ekologicky stabilních prvků v území včetně celkové revitalizace mokřadů, vodních toků, ploch, tůní apod. Samotný ÚP je po změně v souladu s požadavky na změnu.

6. Návrh na zohlednění právního stavu území v Soběhrdech vymezením nové hranice zastavěného území.

Zpracovatel provedl kontrolu zastavěného území a vyhodnotil oprávněnost požadavku – jedná se o pozemek pod společným oplocením, včetně navazující přístupové komunikace. Byl zahrnut do zastavěného území, viz celková aktualizace zastavěného území při Z3.

7. Návrh na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v Soběhrdech.

Plocha označená v návrhu SO3 je reálnou prolukou mezi zastavěným územím a navrhovanou zástavbou OK a BV, včetně části OS pod označením SO1 a SO2, která je plně převzata z platného ÚP. Zpracovatel vyhodnotil požadavek a doplnil i další plochy v této proluce tak, aby došlo k ukončení zástavby na hranici komunikací a areál OK (BV, OS) spolu se sportovištěm nebyl odříznutý od sídla a nevyčníval nevhodně do krajiny.

8. Návrh na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v Mezihoří.

Plocha je vymezena v platném ÚP z větší části v zastavěném území, po aktualizaci zastavěného území byla jeho hranice posunuta podle oplocení a hranic pozemku; plocha BV byla rozšířena jižním směrem, naopak směrem k vodní ploše byla nově navržena obytná zahrada ZZ, aby byl přechod k vodní ploše jako VKP pozvolný.

9. Návrh na rozšíření stávající plochy pro zemědělskou výrobu v Žíňankách.

Plocha byla vymezena již v platném ÚP, ale pro potřeby výstavby RD. Záměrem majitele (žadatele) je rozšíření stávající hospodářské usedlosti severně od řešené plochy. Zastavitelná plocha ŽK5 je tak vymezena pro rozvoj zemědělské výroby, s doplněním o ochrannou zeleň ve vztahu k dalším návrhovým plochám. Plocha není vymezena jako SV, jelikož záměr odpovídá charakteru staveb pro zemědělskou malovýrobu, nikoliv pro smíšené bydlení s chovem.

10. Návrh na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v Žíňankách.

Plocha na okraji sídla, mezi zástavbou a komunikací. Návrhová plocha ŽK3 odpovídá současné zástavbě, na kterou navazuje i členěním na plochu SV (u komunikace) a ZZ v návaznosti na další zahrady v sídle.

11. Návrh na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v Phově.

Plocha je zčásti převzatá s platného ÚP, záměrem majitele je vybudovat hospodářskou usedlost pro bydlení a drobný chov. Vzhledem k navazujícím plochám krajinné zeleně je návrh uspořádán tak, aby vyhověl potřebám majitele a zároveň byla naplněna potřeba prostorové regulace. V ploše je podmínka regulačních prvků, která řeší umístění v návaznosti na stávající strukturu sídla.

12. Návrh na revizi a reorganizaci zastavitelných ploch včetně úpravy regulativů plochy FarmaParku.

Zpracovatel při návrhu vycházel ze současného rozsahu zastavění Farmaparku, dále pak byla upravena regulace jednotlivých ploch tak, aby zůstala zachována současná koncepce ÚP, ale zároveň bylo možné vyhovět potřebám rozptýlené zástavby v areálu.
Vzhledem k negativnímu stanovisku DO (OOP ZPF) byla změna v oblasti Farmaparku vyjmuta z ploch změny. Zůstala tak nová regulace ploch, která ale oproti platnému ÚP nepovoluje jiný rozsah zástavby, spíše jej lehce omezuje doplněním regulace podle ustanovení §18, odst.5.

c.1) Požadavky na základní koncepci

c.1.1) urbanistická koncepce a kompozice

- změna nemění urbanistickou koncepci či kompozici, i nadále je obec vnímána jako venkovská
- základním principem urbanistické koncepce a kompozice je uchování a doplnění struktury sídla tak, aby docházelo k přirozenému zahušťování struktury a přednostně byly zastavovány plochy na okrajích sídla, zejména tam, kde je již rozvoj předdefinován platným ÚP

c.1.2) koncepce veřejné infrastruktury

DOPRAVA
- koncepce dopravy zůstává beze změny
- řešené plochy změny jsou ověřeny s ohledem na požadavky na šířkové uspořádání veřejných prostranství
- některé plochy silniční dopravy jsou vymezeny přímo za účelem rozšíření na 8m, část ploch je vymezena jako veřejně prospěšné stavby

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- koncepce technické infrastruktury se nemění
- v rámci Z3 jsou vymezeny i nové plochy pro ČOV, jedná se o plochy, které obec řeší studiemi v rámci odkanalizování; od Z2 došlo ke zpřesnění ploch a pozemků, jsou tedy vymezeny konkrétně v ÚP (dříve bylo jen obecnou symbolikou)
- do struktury infrastruktury jsou doplněny některé nové stavby (ČOV, vodárenská stavba), včetně přístupových komunikací - jedná se o plochy, kde je již projekt, lze tedy plochy přesně vymezit - zejména TW7 + DS6, dále TW6 + DS5)

OBČANSKÉ VYBAVENÍ a VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- změna ÚP vymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost, zejména na nevyužitelných plochách veřejných prostranství nebo na pozemcích, které jsou pro obytnou zástavbu nevhodné a nevyužitelné
- změna dále přehodnocuje rozdělení ploch OV, zejména je rozděluje na OV a OK, plochy OS jsou stabilizovány skutečně podle sportovních ploch
- ostatní plochy stávající OV jsou v ÚP stabilizovány
- ÚP umožňuje funkci pro vybavenost i v jiných plochách v rámci stávajících i nových staveb (např. ubytování, restaurace, prodej atd.)

c.1.3) koncepce uspořádání krajiny
- změna mění koncepci krajiny – viz dále
- na základě podrobného průzkumu byly do ploch změn v krajině doplněny zejména koridory umožňující přirozenou fragmentaci krajiny v souvislosti s historickými remízky
- v krajině je tak doplněna v plochách MN síť pěších cest, dále je doplněna krajinná zeleň podél cest
- jsou vymezeny nestabilní plochy, které jsou většinou v údolní nivě s požadavkem na změnu na trvalý travní porost, jedná se i o historicky podmáčené plochy
- oproti zadání na základě celkové koncepce krajiny i doplnění struktury sídel zpracovatel vymezil některé zábory PUPFL, odůvodnění záborů viz kapitola F
- v části ploch je obnova nebo nové vymezení ploch krajinných sadů, jedná se vždy o plochy, které navazují na zastavěné území a jsou krajinně exponované, vytvářejí tak pozvolný přechod do krajiny
- definice v tabulce ploch je zároveň jejich odůvodněním, viz příloha
- po VJ byla odstraněna ze změny plocha KO6, protože byla navázána na rozvojovou plochu Farmaparku FP5, která byla ze změny vyřazena nesouhlasem DO.

c.2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- součástí ÚP nejsou vymezeny plochy rezerv

c.3) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- změna neruší požadavky na veřejně prospěšné stavby a opatření z platného ÚP, ale zpřesňuje jejich umístění

- z výkresové dokumentace jsou tak odstraněny některé plochy (grafické značky ČOV) a jsou nahrazeny plošným vymezením
- doplněny jsou do výkresu nově známé záměry (projekty) v oblasti technické infrastruktury, které jsou ve veřejném zájmu
- část tras ing. sítí je z návrhu vyjmuta, jelikož se jedná o již dokončené části řadů

c.4) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, po prověření vhodnosti je uveden závěr:

- plochy podmíněné územní studií jsou zrušeny
- významnější plochy rozvoje, případně hodnotné plochy (PH2) byly zařazeny do ploch s podrobnější regulací v podrobnosti regulačního plánu (R1 – R5)

c.5) Požadavek na zpracování variant

- požadavek nebyl součástí změny

c.6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

- požadavek na ponechání dle platného ÚP
- doplněn výkres části ÚP s podrobností RP

c.7) Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

- **na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.**
- Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
  - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy,
  - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
  - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
  - výstavba vedení VN a VVN,
  - výstavba větrných elektráren,
  - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická), včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice…),
  - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
  - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
  - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).
- **Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.**

Další požadavky vyplývající z obsahu změny a právních předpisů:

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

Netýká se změny č.3.

2. Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona

Netýká se změny č.3.

3. Vyhodnocení souladu s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona

V případě potřeby bude doplněno.

4. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona

V případě potřeby bude doplněno.

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

V případě potřeby bude doplněno.

DALŠÍ DOPLNĚNÍ K ODŮVODNĚNÍ, ZEJMÉNA S OHLEDEM NA GRAFICKÉ ZPRACOVÁNÍ VÝKRESŮ:

výkres č.1 Výkres základního členění území
- pro potřeby přehlednosti grafiky je v pozadí i rozsah zastavitelných ploch po Z3, stejně tak i je součástí grafiky celý rozsah zastavěného území po Z3
- graficky je zvýrazněn rozdíl obrysů zastavitelných ploch (včetně jejich rozsahu), stejně tak i aktualizace zastavěného území

výkres č.2 Hlavní výkres
- ve výkrese jsou zobrazeny veškeré plochy, kde dochází k úpravě definice RZV
- vzhledem k tomu, jak byly definovány plochy RZV v platném ÚP a s ohledem na požadavek na uvedení do souladu s platnou vyhláškou (501/2006Sb.), byly některé plochy přehodnoceny:
  - plochy dříve označené NS byly v návrhu zahrnuty do ploch AL, podle definice se v platném ÚP skutečně o takové plochy jedná; v hlavním výkrese tak nejsou ale vymezeny jako změněné
  - tam, kde se jedná o změnu kódu plochy, při zachování základního principu regulace (hlavní využití), není plocha definována jako plocha změny
  - pokud byla přidána nová plocha, je tato vyznačena ve změně
  - za změnu ve vymezení je považováno i dříve chybné zanesení některých ploch mimo PUPFL do ploch lesních podle RZV, zpracovatel provedl aktualizaci podle KN
  - při využití definice, že dříve uvedené plochy NS jsou po změně č.3 v plochách AL, tak i ostatní plochy trvalých travních porostů jsou zaneseny do ploch AL, vyznačeny jsou jako změna
- veškeré plochy změn v krajině jsou vymezeny jako změna, bez ohledu na původní definici RZV v této ploše
- z důvodu přehlednosti výkresu je ve výkrese nový návrh ÚSES ve tvaru po Z3, bez ohledu na jeho původní vymezení v platném ÚP; součástí odůvodnění je přehledové schéma, kde jsou vyznačeny jednotlivé části ÚSES, kde dochází ke změně průběhu, včetně navazujících částí na sousedních katastrech – viz bod. n)
- součástí odůvodnění je grafická příloha hlavního výkresu po Z3, výkres slouží pro lepší čitelnost grafiky změn v procesu pořizování, nebude součástí OOP změny č.3, jelikož bude po pořízení součástí úplného znění po změně č.3

výkres č.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

- všechny plochy VT (TW) jsou vymezeny jako nové, jelikož stávající ÚP je vymezoval pouze jako grafickou značku; pouze plocha VT1 byla plošně vymezena již změnou č.2, proto není součástí výkresu
- pro přehlednost jsou vymezeny liniové trasy vodovodu, který je součástí platného ÚP; graficky by byly pouze návrhové úseky vodovodu neuchopitelné
- VPO ÚSES nejsou porovnávány se současným stavem, VU1 má část průběhu shodnou, ale vymezena je celá tak, jak bude po změně č.3; VU2 je vymezena nově

D) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ,

Netýká se změny č.3 – její součástí nejsou žádné záležitosti nadmístního významu.

E) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.

Součástí změny č.3 jsou vymezeny plochy s prvky regulačního plánu. Jedná se primárně o dva druhy ploch:
1) plochy, kde je významná velikost ploch i pozemků a je nutné plochu regulovat s ohledem na charakter zástavby – jedná se o plochy R1,2,3 a 5.
2) plochu hodnotné sídlení struktury s výraznou architektonickou a historickou hodnotou, jedná se o plochy R3, 4 a 5.
Ve všech plochách je definována závazná hrana hlavní hmoty objektu ke stavební čáře, která je vymezena tak, aby umožňovala parkování před domem, případně výstavbu doplňkové stavby garáže či stání před domem.
U ploch VA1, PH2 a PH3 je s ohledem na kvalitu venkovského prostředí definován i tvar objektu, u všech ploch pak základní definice proporcí objektů a jejich hmot.
Po VJ byla upravena regulační čára v Phově (PH3 – R3), kde chybou v grafice byla zařazena jako závazná, vzhledem k tvarování a velikosti pozemku však měla být správně jako nepřekročitelná (takto bylo předem i řešeno s majitelem pozemků).

F) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

f.1) Součástí návrhu ÚP je zábor lesních pozemků.

Typ	OZN		Plocha (ha)	Odůvodnění záboru
K	LE1		0,0209	Plocha stávající stráně s náletovými křovinami a stromy, neodpovídá charakteru lesa. Velikost záboru neodpovídá velikosti plochy K LE1, jelikož západní část plochy byla vymezena v platném ÚP mimo les.
K	GD1		0,4682	Plocha vymezena na základě skutečné polohy a celých pozemků kamenolomu, opět neodpovídá plocha záboru, jelikož se jedná pouze o plochu vymezenou změnou Z3
Z	SO8		0,0212	Narovnání vztahů v území, v místě je historicky zástavba, nejedná se o les.
Z	ŽN4		0,0718	Stávající les, který se již v platném ÚP dostal mezi stávající a navrhovanou zástavbu; z hlediska lesního hospodářství nemá jako les význam, převod na plochu veřejného prostranství s převahou zeleně je z hlediska umístění v sídle logičtější

Z	ŽK1		0,0220	Okraj pozemku lesa, reálně ale plocha historicky využívaná jako zahrada k přilehlému objektu, několik soliterních vzrostlých stromů na severu plochy
Z	DS6		0,0311	Již odlesněná plocha u vodohospodářského objektu, leží na příjezdové cestě k navrhované ploše TW7, vymezení odpovídá projektovanému záměru
Celkem:			0,6353	

f.2) Součástí návrhu ÚP je nový zábor ZPF.

V návrhu změny Z3 dochází k záboru ZPF, který je ale kompenzován navrácením některých ploch do ZPF:

Nový zábor je v rozsahu:

DS	0,7872		0,2497		0,1463	0,3912
OS	0,0000				0,0000	0,0000
BV	2,6258		1,5796		0,1372	0,9091
SV	0,5988		0,2454	0,1077	0,2249	0,0209
ZZ	2,2459		0,3501	0,2284	0,4372	1,2302
ZO	0,0214		0,0214		0,0000	
TW	1,1447		0,0075	0,0108	0,4396	0,6868
VZ	0,3640		0,2946		0,0693	

Součet celkem	7,7879	0,0000	2,7483	0,3469	1,4545	3,2382

Součet mimo DS a TW	5,8560		2,4911	0,3361	0,8687	2,1602

Celkově se tedy jedná o nový zábor 7,8ha oproti platnému ÚP. Z hlediska nových záborů je ale třeba brát v úvahu několik změn oproti platnému ÚP po Z2:

- platný ÚP vymezoval rozvojové plochy celistvě jako plochy BV nebo SV, oproti tomu návrh Z3 vymezuje plochy nově zčásti i jako ZZ, tedy obytné zahrady; při regulaci 80% zeleně se jedná o výrazně menší zábor, než který je v současném ÚP
- v návrhu Z3 je velké množství ploch, které jsou v platném ÚP vymezeny, ale nejsou součástí vyhodnocení záborů, jedná se zejména o plochy ČOV, které jsou nově do záborů zahrnuty

Reálně tak skutečný nárůst záborů oproti platnému ÚP je pouze 5,8 ha, z toho zeleň ZZ činí 2,2ha. Plocha pro zástavbu je tak ještě snížena na velikost **4,14 ha (5,9– 0,8 * 2,2).**
Ve II. třídě ochrany je nově vymezeno **2,7 ha** ploch, po odečtení plochy TW a DS se jedná o **2,4 ha**, z toho ale 0,34ha je ještě v zeleni zahrad ZZ.

Do ploch ZPF je zpětně navráceno:

		Souhrn výměry (ha)	Výměra podle tříd ochrany (ha)				
			I.	II.	III.	IV.	V.
Součet celkem		6,6931		1,5329	0,0315	3,0707	2,0579

Celková bilance ploch je vyrovnaná, pro potřeby nově vymezených ploch mimo nutnou dopravní a technickou vybavenost je zapotřebí výše uvedených 5,8 **ha**, navráceno do ZPF je naopak **6,7ha.**
Ve II. třídě ochrany ZPF je navráceno **1,5ha**, rozdíl bilance je v této třídě ochrany navýšení záboru o **1,3ha.**

Celkově nedochází k navýšení kapacity území, ale k jeho snížení díky vymezení ploch ZZ do zastavitelných ploch, a to i mimo zábory. Největší plochu, zejména v oblasti II. třídy ochrany, zabírá plocha SO3. Ta ale byla vymezena jako proluka mezi zastavěným územím a návrhovou plochou z platného ÚP – navíc je tato plocha významně omezena OP plynovodu, více než 50% plochy tak fakticky zůstane opět zahradou, nebude tedy reálně vyjmuta ze ZPF.
Základním požadavkem na urbanistickou koncepci a kompozici je v případě sídel jako jsou v ÚP Soběhrdy uzavření urbanistické struktury a snižování záboru dalších ploch v krajině, obecně lze konstatovat v souladu s požadavky zák. 114/1992 Sb., že ochrana přírody a krajiny je obecným veřejným zájmem, potřeba růstu je dále významným požadavkem na zachování charakteru obce – lze tak konstatovat, že územní plán upřednostňuje koncepční řešení, které chrání veřejný zájem ochrany přírody a krajiny a zároveň dodržuje navrženou urbanistickou koncepci sídla – navržené řešení zachování struktury sídla je tak z výše uvedených důvodů možno brát jako veřejný zájem převyšující požadavek na ochranu vyšší bonity ZPF; zábor je v měřítku sídla a krajiny plošně zanedbatelný, navíc je z větší části kompenzovaný vymezením ploch navrácených do ZPF.
Odůvodnění jednotlivých ploch je v tabulkové příloze na konci textu.

Pozn. plochy přestavby nebyly hodnoceny, nejedná se o nové zábory ZPF.

Zábor pro změny v krajině je celkem **8,59ha**, odůvodnění ploch je dáno jejich tabulkovým výčtem přímo v textu výroku ÚP, jedná se o plochy vymezené pro primární prostupnost krajiny, protierozní ochranu a ochrannou zeleň komunikací. Pro případ záborů ve II. třídě ochrany ZPF lze konstatovat, že i v tomto případě zpracovatel upřednostnil požadavky na ochranu přírody a krajiny nad ochranou ZPF. Plochy záborů jsou definované historickou prostupností a cestami, které jsou sice plošně zařazeny do vyšší třídy ochrany ZPF, ale jedná se většinou o rozorané historické cesty a remízky. Vymezení pouze s ohledem na ochranu ZPF by neumožnilo vybudování zelených koridorů v krajině a nemělo by logiku ani v koncepci krajiny, ani s ohledem na urbanistickou strukturu nebo historickou prostupnost krajiny. Viz dále c.1.3 a n.1.

G) SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

g.1 Požadavky z PÚR ve znění platném od 1.9.2021:

Priority územního plánování:

Priorita (14, včetně 14a) :

Změna nemá dopad na hodnoty v území. Plochy se netýkají konkrétních stavebních a architektonických hodnot. Urbanistická koncepce se změnou nemění, je pouze doplněna s požadavkem na udržení a dotvoření kompaktní sídlení struktury zástavby. Koncepce krajiny je nově navržena s požadavky na krajinnou tvorbu ke zvýšení ekologické stability krajiny i její estetické hodnotě.

Priorita (19) :

Změna nezasahuje do rozvojových ploch pro hospodářské využití. V území nejsou plochy brownfields.

Priorita (20):

Návrh koncepce krajiny včetně požadavků na plochy změn v krajině odpovídá požadavku priority.

Priorita (20a):

Struktura a koncepce krajiny zvyšuje její prostupnost, zároveň umožňuje i migraci živočichů. Součástí návrhu je i doplnění struktury sídelní veřejné zeleně, včetně ploch soukromých zahrad.

Priorita (22):
Součástí návrhu je stabilizace ploch Farmaparku;

Priorita (24):
Součástí změny je kontrola dopravní dostupnosti ploch, jsou navržena rozšíření ploch silniční dopravy, některé plochy bez dopravní dostupnosti byly z návrhu odstraněny; naopak doplněny byly plochy v souladu s urbanistickou koncepcí tam, kde přímo navazují na stávající infrastrukturu.

Priorita (25):
Ochrana území je zajištěna jak regulativy jednotlivých ploch, tak jejich vymezením v ÚP, jedná se zejména o nově definované plochy soukromých zahrad, včetně ploch změn v krajině.

Priorita (27) :
Změna zlepšuje umístění veřejné infrastruktury – OV v území, ještě lépe jej zpřístupňuje místním obyvatelům.

Priorita (28):
Součástí návrhu je vymezení a stabilizace ploch veřejných prostranství.

Priorita (29):
Součástí koncepce krajiny je vymezení koridorů prostupnosti pro pěší a cyklistickou dopravu, včetně vymezení ploch doprovodné zeleně. Doprovodná zeleň je krajinotvorným prvkem i v místě navrhovaných rozvojových ploch, u kterých tak tvoří propojení mezi sídlem a krajinou.

Priorita (30):
Změna ÚP vymazuje konkrétní plochy pro ČOV, stejně tak i VPS koridorů ing. sítí a nezbytných ploch veřejné dopravy.

Priorita (31):
Změnou č.3 dochází k definici možnosti umístění FVE panelů, jejich regulace umožňuje jejich použití a zároveň dbá na ochranu přírody a krajiny.

Rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti – obec Soběhrdy neleží v rozvojové ose, nebo oblasti, ani ve specifické oblasti s výjimkou nové SOB9. Potenciálně zasahuje do osy OS5a, pro rozvoj je ale důležitější dostupnost Benešova, sjezd z dálnice D1 má význam z hlediska dostupnosti do Prahy, ale nemá markantní vliv na rozvoj obce. Spíše občas znamená zhoršení zatížení při nehodách a zácpách na E55 a D1.

Specifická oblast SOB9 stanovuje požadavky na zadržení vody v krajině. Lze konstatovat, že má pozitivní dopad na zadržování vody v krajině. Jedná se o celkovou novou definici koncepci krajiny – vymezení nových ploch remízků, ploch TTP oproti orné půdě, vymezení ploch podmáčených luk do TTP, případně dalších doplnění krajinné zeleně.
Obecné ustanovení o likvidaci (zadržování) vody na pozemcích v zastavěném území je součástí regulativů ploch.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury – žádná plocha nebo koridor nezasahuje do řešeného území, změna tedy nemůže mít vliv na koncepci nadregionální dopravy.

Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů - žádná plocha nebo koridor nezasahuje do řešeného území, změna tedy nemůže mít vliv na koncepci nadregionální technické infrastruktury.

g.2 Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje ve znění poslední aktualizace:

Základní požadavky aZÚR:

Soběhrdy nejsou součástí žádné rozvojové osy nebo plochy krajského významu. Okrajově přiléhají k rozvojové ose OS6 a oblasti OB1. Umístění přesně za hranicí krajské osy a oblasti přesně vyjadřuje vazbu řešeného území k vymezeným plochám – jejich vzájemné působení je okrajové a nemá na řešené území výraznější vliv.

1. Priority ÚP pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(01)
Změna nemění vyváženost koncepce ÚP, nemá vliv na vyvážený rozvoj Středočeského kraje, nemění strukturu osídlení.
(02)
Změna nemá vliv na realizaci významných záměrů v PÚR a ZÚR. Změna se nedotýká krajských VPS.
(06)
Změna nemá vliv na šetrné využívání přírodních zdrojů ani nemění cílovou charakteristiku krajiny, koncepce krajiny a její charakteristika je doplněna vhodnými krajinnými opatřeními tak, aby byla různorodější a z hlediska ekologické stability přínosnější.

(07)
Změna nemění rozvoj hospodářských činností v kraji. Dále je odůvodnění členěno dle bodů požadavků:

a) rozsah rozvojových je stabilizovaný, návratem ploch do ZPF bylo možné vymezit nové plochy, které jsou vhodnější z hlediska koncepce urbanistické i krajinné
b) zastavěné území je zahušťováno a doplněno vhodnou strukturou ploch RZV, podle návaznosti na krajinu nebo ustálené využití v sídlech je zástavba doplněna plochami obytných zahrad
c) změna definuje nové koridory prostupnosti, které lze využít následně i jako cyklotrasy; změna definovala nové regulativy Farmaparku pro potřeby jeho rozvoje při zachování všech hodnot území
d) rozsah změn nemá žádný vliv na rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou
e) viz výše koncepce krajiny, členění odpovídá požadavku ZÚR
f) změna má vliv na plochy PUPFL, dochází k záborům PUPFL
g) změna doplňuje číst technické infrastruktury dle potřeb obce

(08)
Řešené území není součástí specifických území kraje.

(09)
netýká se řešeného území.

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, ...
- netýká se řešeného území

3. Zpřesnění specifické oblasti, ...
- netýká se řešeného území

4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu
- netýká se řešeného území

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

(197) není předmětem změny č.3, s výjimkou bodu i) – součástí změny je kompletní revize ÚSES

(198) návrh změny řeší nově koncepci krajiny, viz kapitola c.1.3)

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

6.6. Krajina relativně vyvážená (N16)
(219)
Změny mají pozitivní vliv na krajinu, viz výše.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, ...

Změna se netýká vymezených VPS ze ZÚR.

Ostatní body ZÚR se změny nijak netýkají.
Další požadavky vyplývající ze ZÚR – limity, plochy a koridory:

- trasa VTL zemního plynu, do trasy zasahuje změna v ploše SO3, která je vymezena do BP, OP plynovodu i jeho osy; plocha má tvar nevhodný k zástavbě, proto je vymezena takto celistvě – umístění stavby musí být v souladu s požadavky dotčených právních předpisů, ale je mimo podrobnost ÚP; důvodem vymezení celkové plochy je její umístění v proluce a výpočet velikosti pozemku pro stavbu.
  Ostatní plochy změn (krom krajinných) do OP a BP nezasahují, naopak v ploše ŽN 1 je na místo plochy zástavby vymezena plocha ZZ.
- trasa VTL nad 40 barů zemního plynu, žádné ze změnových ploch (krom některých krajinných) nezasahují do OP ani trasy, část ploch je v BP; jedná se ale o plochy navazující nebo doplňující již stávající zástavbu
- trasa VVN 110kV nezasahuje do žádných rozvojových ploch, místy kříží plochy změn v krajině, kde není primárně v konfliktu (výsadba stromů není v podrobnosti ÚP
- trasa ZVN 400kV nezasahuje do žádných ploch změny, krom plochy DS2, kterou kříží a se kterou není ve střetu
- v kat. úz. Mrače západně v sousedství řešeného území se nachází ložisko stavebního kamene s dobývacím prostorem, bilancované č. ložiska je B 302 6600,V ploše dobývacího prostoru je navržena plocha změny v krajině K GD1, s funkcí GD – těžba nerostů – dobývání. Část dobývacího prostoru je zatím mimo návrhové plochy ÚP (severní výběžek)
- v řešeném území je vyhlášené chráněné ložiskové území, které zasahuje zčásti historickou zástavbu Žíňánek. Okrajově zasahuje CHLÚ severozápadní část historické zástavby v Žíňánkách, v ploše CHLÚ jsou navrženy dvě rozvojové lokality ŽK1 a ŽK4, u kterých je zástavba dále podmíněna právě s ohledem na jejich umístění v CHLÚ.
- dále se v řešeném území vyskytuje velmi malé poddolované území č. 1333001 poblíž Mezihoří po bývalé těžbě rud. Není sem umisťována žádná stavba.
- dále mimo řešené území je za hranicí OP vodního zdroje (Vod 235/90/784), návrh změny ÚP nemá na OP vliv, naopak plocha je za vodotečí, spádovostí nad úrovní řešeného území

Z výše uvedeného seznamu vyplývá, že změna nemá dopad ani na žádné plochy, koridory nebo jiné limity ze ZÚR.

Požadavek z ÚAP:
Pro dané plochy změny č.3 není specifický požadavek.
Požadavek z krajských ÚAP:
Pro dané plochy změny č.3 není specifický požadavek.

H) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.

Změna nemění požadavky ÚP, pouze je doplňuje.

Součástí návrhu je doplnění textové regulace pro potřebu zvýšení ochrany hodnot přírodních, architektonických i civilizačních – zejména zpřesněním regulací jednotlivých ploch RZV.
Součástí regulace je nově i vyloučení některých staveb podle §18, odst.5. Vyloučení je definováno s ohledem na velikost sídla a jeho krajinné prostředí, doplněné novou koncepcí. Primárně se tak v krajině vylučují hmotově výrazné stavby, nebo stavby, které neodpovídají velikosti ploch volné zemědělské krajiny.
Turistický drobný mobiliář tak není regulován ani omezen.
Stavby pro zemědělství, které svojí velikostí překračují regulaci z ÚP, byly vymezeny jako samostatné rozvojové plochy – ŽK5, ŽK6.

I) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ.

Vzhledem k rozsahu změn nejsou pokyny psány pro každou část textu samostatně, ale rozdílový text je rovnou součástí návrhu změny ÚP ve formě pokynu ke změně textové části. Důvodem je velký rozsah úprav textu požadavkem na jeho uvedení do souladu s platnými právními předpisy.

Při zpracování bylo postupováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

V souladu s požadavky zprávy o uplatňování je ponechán původní text, který byl doplněn požadavky na podrobnější regulaci území. Dále byl text převeden do struktury současného požadavku vyhlášky o obsahu ÚP.

Výsledná podoba ÚP je tak po vydání ÚZ zcela v souladu s požadavky na obsah ÚP, daný právními předpisy.

J) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.

SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, INFORMACE O ŘEŠENÍ ROZPORŮ:
Ve stanovené lhůtě uplatnily k projednávanému návrhu změny č. 3 územního plánu Soběhrdy ve smyslu ust. § 55b odst. 2 svá stanoviska tyto dotčené orgány:

- **Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, dopisem č.j. SBS 13432/2022/OBÚ-02/1 ze dne 29. 03. 2022**
  Citace: „Návrh Změny č. 3 Územního plánu Soběhrdy – stanovisko OBÚ ve smyslu § 18 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů. K Vašemu oznámení o projednání změny č. 3 Územního plánu Soběhrdy č.j. 105/22 ze dne 28. 3. 2022, zaevidované Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen OBÚ) dne 29. 03. 2022 pod č.j. SBS 13432/2022/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že tento citovaný návrh se týká k.ú. Soběhrdy a k. ú. Žíňany, v jehož severozápadní části je situováno Chráněné ložiskové území Mrač (dále jen CHLÚ). Správou CHLÚ Mrač je pověřena organizace Kamenolomy ČR, s.r.o., se sídlem Polanecká 849, 721 00 Ostrava – Svinov, IČ: 494

52 011. V zájmu ochrany nerostného bohatství lze v chráněném ložiskovém území umísťovat stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, jen na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu podle zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)."
Vyhodnocení: Sdělení dotčeného orgánu bez požadavků na úpravu dokumentace vzato na vědomí.

- **<u>Ministerstvo průmyslu a obchodu, dopisem č.j. MPO 30359/2022 ze dne 4. 4. 2022</u>**
  Citace: „Stanovisko k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Soběhrdy pro veřejné projednání pořizované zkráceným postupem. Závazná část. Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 52 odst. a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vydává k návrhu Změny č. 3 územního plánu Soběhrdy následující stanovisko: S návrhem Změny č. 3 ÚP Soběhrdy souhlasíme za podmínky doplnění podmínek využití ploch ŽK1, ŽK4 a DS1 o povinnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona při umísťování staveb nesouvisejících s dobýváním do chráněného ložiskového území (CHLÚ) při územním řízení. Odůvodnění: Změna č. 3 ÚP Soběhrdy respektuje nerostné bohatství na území obce v tom, že veškeré rozvojové plochy navrhuje mimo dobývací prostor č. 70303 Mrač, výhradní ložisko stavebního kamene č. 3026600 Mrač i mimo ložisko nevyhrazeného nerostu – stavebního kamene č. 5284100 Žíňany, zasahující do severozápadní části k. ú. Žíňany. Do chráněného ložiskového území (CHLÚ) č. 02660000 Mrač však spadají zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské ŽK1 a ŽK4 a plocha dopravní infrastruktury D51, vymezené na západním, severozápadním a severovýchodním okraji sídla Žíňánky. Zde upozorňujeme na povinnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona při umisťování staveb nesouvisejících s dobýváním do CHLÚ při územním řízení a požadujeme tedy zanést tuto povinnost do podmínek využití těchto ploch."
  Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu s požadavkem na stanovení podmínky bylo akceptováno a podmínka byla do návrhu změny doplněna.

- **<u>Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, dopisem č.j. KHSSC 15854/2022 ze dne 5. 5. 2022</u>**
  Citace: „Veřejné projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Soběhrdy – stanovisko k veřejnému projednání návrhu územního plánu. Na základě oznámení Obecního úřadu Soběhrdy, Soběhrdy 60, PSČ 256 01 Benešov, IČ 00232700 o konání veřejného projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Soběhrdy, doručeného dne 28. 03. 2022 a veřejného projednání konaného dne 05.05.2022 posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), návrh změny č. 3 územního plánu Soběhrdy. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), toto stanovisko: S návrhem změny č. 3 územního plánu Soběhrdy se souhlasí.
  Odůvodnění: Dne 28. 3. 2022 KHS přijala pozvání Obecního úřadu Soběhrdy, Soběhrdy 60, PSČ 256 01 Benešov, IČ 00232700 o konání veřejného projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Soběhrdy konaného dne 05. 05. 2022. Změna č. 3 nemá žádný vliv na využívání území z hlediska širších vztahů. Jedná se o úpravu stávajících ploch v zastavěném území, kdy se mění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití podle současných potřeb obce. V rámci požadavků na prověření všech ploch došlo k úpravě zastavitelných ploch tak, aby lépe odpovídaly celkové koncepci a charakteru sídel, zejména s ohledem na okolní krajinu. Ani tyto změny nemají vliv na širší vztahy v území, základní koncepce ÚP se změnou nemění. Změna se týká ploch 1 – 12, kde zpracovatel prověřil požadavky v souladu s celkovou koncepcí ÚP.
  1. Návrh na prověření rozsahu zastavitelných ploch vymezených v Mezihoří pro bydlení s požadavkem na jejich přehodnocení, ve smyslu omezení jejich rozsahu. Změnou č. 3 jsou vymezeny pouze plochy (ME1), které jsou přímo dostupné ze stávajících nebo zkapacitněních komunikací, případně jsou přístupné přes pozemky vlastnicky (zástavba v druhé řadě pro potřeby RD – do 50 m od zpevněné pozemní komunikace.
  2. Návrh na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v Mezihoří. Plocha ME4 navazuje na zastavěné území, umožňuje přístup z komunikace po stávajícím pozemku majitele.
  3. Návrh na vymezení nové zastavitelné plochy v Mezihoří. Jedná se o navazující část zástavby na okraji sídla. Vzhledem k tomu, že parcela ale nemá dostupnost, je vymezena pouze do zastavitelných zahrad jako obytná plocha k RD. Zastavitelné plochy ME4 a ME7 jsou koncepčně uspořádány s ohledem na současný návrh ÚP, který řešil plochy jako samostatné, navíc se stabilizací plochy individuální rekreace.

4. Návrh na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v Soběhrdech. Plocha SO4 mezi stávající komunikací a zástavbou, navazující na rozvojovou plochu občanské komerční vybavenosti a sportoviště. S ohledem na hranu zástavby východně je plocha opět rozdělena na část zastavitelnou přímo stavbou RD (severní část BV) a navazující obytnou zahradou (ZZ) na jihu, kde pozvolně přechází do zeleně u ČOV a vodní plochu.
5. Návrh revitalizace potoka na mezihoří. Úprava regulací ÚP je dostatečným podkladem a možností stabilizace a posílení ekonomicky stabilních prvků v území včetně celkové revitalizace mokřadů, vodních toků, ploch, tůní apod.
6. Návrh na zohlednění právního stavu území v Soběhrdech vymezením nové hranice zastavěného území.
7. Návrh na vymezení nové zastavitelné plchy pro bydlení v Soběhrdech. Plocha označená v návrhu SO3 je reálnou prolukou mezi zastavěným územím a navrhovanou zástavbou OK a BV, včetně části OS pod označením SO1 a SO2, která je plně převzata z platného ÚP.
8. Návrh na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v Mezihoří. Plocha je vymezena v platném ÚP z větší části v zastavěném území, po aktualizaci zastavěného území byla jeho hranice posunuta podle oplocení a hranic pozemku.
9. Návrh na rozšíření stávající plochy pro zemědělskou výrobu v Žíňánkách. Plocha byla vymezena již v platném ÚP, ale pro potřeby výstavby RD. Záměrem majitele (žadatele) je rozšíření stávající hospodářské usedlosti severně od řešené plochy. Zastavitelná plocha ŽK je tak vymezena pro rozvoj zemědělské výroby, s doplněním o ochranou zeleň ve vztahu k dalším návrhovým plochám.
10. Návrh na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v Žíňánkách. Plocha na okraji sídla, mezi zástavbou a komunikací. Návrhové plocha ŽK3 odpovídá současné zástavbě, na kterou navazuje i členěním na plochu SV (u komunikace) a ZZ v návaznosti na další zahrady v sídle.
11. Návrh na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v Phově. Plocha je zčásti převzatá z platného ÚP, záměrem majitele je vybudovat hospodářskou usedlost pro bydlení a drobný chov. Vzhledem k navazujícím plochám krajinné zeleně je návrh uspořádán tak, aby vyhověl potřebám majitele a zároveň byla naplněna potřeba prostorové regulace.
12. Návrh na revizi a reorganizaci zastavitelných ploch včetně úpravy regulativů plochy FarmaParku.

V návrhu ÚP je obecnou podmínkou pro obytné části budov prokázání ochrany stavby proti hluku v rámci umístění stavby v souladu s právními předpisy. K návrhu změny č. 3 územního plánu Soběhrdy KHS konstatuje, že nebyl negativně dotčen zájem, který jakožto místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví chrání a byl shledán soulad se všemi požadovanými předpisy."

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí.

- **<u>Krajský úřad Středočeského kraje, dopisem č.j. 057059/2022/KUSK ze dne 9. 5. 2022</u>**

  Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 55b odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto KOORDINOVANÉ STANOVISKO k veřejnému projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Soběhrdy. Změna je pořizována ve zkráceném postupu. Předmětem navrhované změny č. 3 je:

  - aktualizace zastavěného území ke dni 28. 2. 2022
  - úprava textové části
  - územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy:
    DS1 DS 0,0348 posun pozemní komunikace z terénních důvodů
    DS2 DS 0,3637 narovnání vztahů v území dle skutečného průběhu vozovky
    DS3 DS 0,0297 cesta pro pěší a údržbu, spojnice cest
    DS4 DS 0,0279 narovnání vztahů v území dle skutečného průběhu vozovky
    DS5 DS 0,0790 přístupová cesta k ĆOV (TW6)
    DS6 DS 0,1989 přístupová cesta k vodárenské stavbě (TW7)
    FP1 OS 0,5936 jednotlivé stavby v zóně Farmaparku
    FP2 OS 0,0316
    FP3 OS 0,1909
    FP4 OS 0,1395
    FP5 OS 0,7797
    ME1 BV,ZZ,DS 1,3268 doplnění stávající zástavby podél komunikace, její rozšíření ME1 a max. 5RD
    ME1b max. 2 RD
    ME2 ZZ 0,0876 doplnění obytné zahrady (narovnání stavu v území)
    ME3 ZZ 0,2264 doplnění obytné zahrady (narovnání stavu v území)

ME4 BV,ZZ 0,5598 urbanistické zarovnání okraje zástavby max. 1 RD
ME5 BV,ZZ,DS 1,3940 urbanistické zarovnání okraje zástavby max. 5 RD
ME6 BV,ZZ 0,4971 proluka v zástavbě max. 1 RD
ME7 BV 0,2594 urbanistické zarovnání okraje zástavby max. 2 RD
PH1 BV,ZZ 0,4691 proluka v zástavbě max. 2 RD
PH2 BV,ZZ,DS 0,6573 urbanistické zarovnání okraje zástavby max. 1 RD v severní části, max. 2RD
PH3 BV,ZZ,DS 0,8210 urbanistické zarovnání okraje zástavby max. 6 RD
SO1 OS 1,7695 dotvoření stávající zóny sportu a rekreace
SO2 BV,OK,DS 1,9469 urbanistické zarovnání okraje zástavby, zóna vybavenosti a zástavby navazující na sportovní areál obce
SO3 BV 1,1594 urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka
SO4 BV,ZZ 0,4203 urbanistické zarovnání zástavby, proluka max. 2 RD
SO5 BV 0,4053 urbanistické zarovnání okraje zástavby max. 2 RD
SO6 BV,ZZ 0,9356 urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka
SO7 BV 0,5823 proluka v zástavbě
SO8 BV 0,0212 zarovnání zástavby, narovnání vztahů v území
SO9 BV,ZZ,PP 2,0522 urbanistické zarovnání oraje zástavby západně od K PK1 max. 9 RD
SO10 BV,ZZ,DS 0,9819 urbanistické zarovnání okraje zástavby max. 8 RD
SO11 BV 0,2322 urbanistické zarovnání okraje zástavby
TW1 TW 0,3109 vymezení plochy pro ČOV
TW2 TW 0,4396 vymezení plochy pro ČOV
TW3 TW 0,1077 vymezení plochy pro ČOV
TW4 TW 0,3499 vymezení plochy pro ČOV
TW5 TW 0,0514 vymezení plochy pro ČOV
TW6 TW 0,1367 vymezení plochy pro ČOV
TW7 TW 0,0594 vymezení plochy pro ČOV
VA1 BV,ZZ,DS 0,8585 urbanistické zarovnání okraje zástavby max. 4 RD
VA2 BV,ZZ 0,1668 urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka
VA3 BV,ZZ 0,3199 proluka v zástavbě max. 2 RD
ŽK SV,ZZ,DS 0,2855 urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka max. 3 RD
ŽK2 ZZ 0,1703 doplnění obytné zahrady ke stávající historické zástavbě
ŽK3 BV,ZZ 0,3453 urbanistické zarovnání okraje zástavby max. 1 RD
ŽK4 SV 0,2064 proluka v zástavbě max. 3RD
ŽK5 VZ 0,4922 návrh na rozšíření hospodářského dvora – místní zemědělství
ŽK6 VZ 0,3638 návrh plochy pro zemědělskou stavbu v krajině
ŽN1 BV,ZZ0,2524 urbanistické zarovnání okraje zástavby, zázemí chovu max. 1 RD
ŽN2 BV,DS 0,3912 urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka max. 4 RD
ŽN3 SV 0,1939 změna využití v místě původní zemědělské stavby
ŽN4 BV,ZZ,PZ 0,7553 původní rozvojová plocha max. 5 RD
ŽN5 SV,ZZ 0,6126 urbanistické zarovnání okraje zástavby
ŽN6 SV,ZZ 0,2095 urbanistické zarovnání okraje zástavby max. 2RD
ŽN7 SV,ZZ 0,9579 urbanistické zarovnání okraje zástavby max. 6RD = max.3RD
Plochy přestavby
P SO1 SV 0,3476 změna funkce, která lépe odpovídá charakteru v rámci sídla
P SO2 SV 0,4175 změna a doplnění funkce, která lépe odpovídá charakteru v rámci sídla
P SO3 SV 0,1052 plocha řešená Z2, obnova znehodnoceného území
P SO4 SV 0,1248 plocha řešená Z2, obnova znehodnoceného území

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující:

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny podle § 77a zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.), k veřejnému projednání návrhu změny č. 3 Územního plánu Soběhrdy nemá připomínky, neboť aktuální řešení se (ve vztahu zejména k regionálnímu a nadregionálnímu územnímu systému ekologické stability, přírodním rezervacím a přírodním

památkám a jejich ochranným pásmům a zvláště chráněným druhům rostlin a živočichů) v podstatných parametrech neodlišuje od výchozí verze návrhu, ke kterému nebyly ze strany Krajského úřadu z hlediska svěřených kompetence na úseku ochrany přírody a krajiny uplatněny žádné požadavky. Krajský úřad dále, jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. byl stanoviskem vydaným pod č.j. 112287/2021/KUSK ze dne 13. 9. 2021 k návrhu zprávy o uplatňování Územního plánu Soběhrdy vyloučen významný vliv předložené koncepce i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu – toto stanovisko zůstává nadále v platnosti."

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí.

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předloženému návrhu Změny č. 3 územního plánu Soběhrdy z března 2022 pro veřejné projednání následující stanovisko:

I. Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit popsaných v tabulce Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu ÚP v příloze textové části – odůvodnění, kromě lokalit FP3, FP4, FP5 s celkovou výměrou 1,1100 ha, tj. souhlasí s celkovým rozsahem záboru ZPF ve výši 7,8885 ha pro zastavitelné plochy v členění: DS – 0,7912 ha, BV – 2,6258 ha, SV – 0,6454 ha, VZ – 0,3640 ha, TW – 1,1447 ha, ZZ – 2,2959 ha, ZO – 0,0214 ha.
II. Souhlasí s vymezením ploch v krajině dle tabulky Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu ploch změn v krajině ve změně č. 3 ÚP v příloze textové části – odůvodnění s celkovou výměrou 8,7289 ha. Správní orgán zohlednil odůvodnění pro vymezení výše uvedených lokalit, a také skutečnost, že jsou zábory ZPF pro zastavitelné plochy kompenzovány zrušením jiných, dosud nevyužitých zastavitelných ploch dle platné územně plánovací dokumentace. Předmětný návrh ÚP je z hlediska ochrany ZPF příznivější než předchozí verze.
III. Nesouhlasí s navrženým řešením lokality Farmaparku: umístění a rozsah ploch FP3, FP4 určených pro občanské využité – sport (OS) neodpovídá skutečnosti- herní prvky jsou umístěny v širším území, zasahují do ploch AL – louky a pastviny i do ploch NP – přírodní, ačkoliv to regulativy těchto ploch neumožňují. Sportoviště jsou neslučitelná se zemědělským využitím, vyžadují odnětí zemědělské půdy ze ZPF na základě uděleného souhlasu a podmínek orgánu ochrany ZPF podle ustanovení § 9 zákona o ochraně ZPF. V případě lokality FP5 postrádá zdejší úřad zdůvodnění, proč je navrhované umístění z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější a porovnání s jiným možným řešením.

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu bylo plně respektováno a plochy FP3 a FP4 byly z návrhu změny vypuštěny.

Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Citace: „ Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, neuplatňuje stanovisko k předloženému návrhu Změny č. 3 územního plánu Soběhrdy z března 2022 pro veřejné projednání. Předmětem návrhu není vymezení ploch pro rekreační účely a sportovní stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL). K uplatnění stanoviska k vymezení ploch LE1, GD1, SO8, ŽN4, ŽK1 a DS6 s celkovým předpokládaným záborem PUPFL ve výši 0,6353 ha je příslušný orgán státní správy lesů obce s rozšířenou působností podle ustanovení § 48 odst. 2 písm. b) lesního zákona, v daném případě Městský úřad Benešov."

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí s tím, že věcně a místně příslušný orgán dotčený navrhovaným záborem PUPFL byl obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván. Pro úplnost dodáváme, že v rámci změny nejsou navrhovány žádné nové zábory PUPFL, jedná se o zábory převzaté z již platné odsouhlasené ÚPD, případně o formální zábor lesa podle KN, který již fakticky neexistuje.

„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona **č. 100/2001 Sb.,** o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, zákona **č. 201/2012 Sb.,** o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů; zákona **č. 254/2001 Sb.,** o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů; a zákona č. **224/2015 Sb., Sb.,** o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, **nemá připomínky** k veřejnému projednání

návrhu změny č. 3 územního plánu Soběhrdy, neboť změna územního plánu se netýká zájmů uvedených dle zákonů výše, případně Krajský úřad není příslušným k uplatnění stanoviska."
Vyhodnocení: Informativní sdělení bez připomínek vzato na vědomí.

2. Odbor dopravy
„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s § 40 odst. 3 písmene f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k návrhu, který se nedotýká silniční sítě. K navrhované změně v síti místních komunikací se vyjádří silniční správní úřad příslušného ORP."
Vyhodnocení: Informativní sdělení bez připomínek vzato na vědomí.

3. Odbor kultury a památkové péče
„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu změny č. 3 územního plánu Soběhrdy. Příslušným správním orgánem státní památkové péče k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je obec s rozšířenou působností."
Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu, který není příslušným dotčeným orgánem, bereme na vědomí s tím, že věcně a místně příslušný dotčený orgán byl v rámci společného jednání o návrhu obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván.

- **Ministerstvo obrany ČR – sekce nakládání s majetkem MO, dopisem č.j. 135260/2022-1322-OÚZ-PHA ze dne 6. 5. 2022**
  Citace: „Stanovisko k územně plánovací dokumentaci (§4 SZ). Oznámení o konání veřejného projednání návrhu změny č. 3 ÚP Soběhrdy k čj.:105/22. Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o zajišťování obrany ČR) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že Ministerstvo obrany u konkrétních změn projednávaných v rámci změny č. 3 územního plánu Soběhrdy neshledalo rozpor s jeho zájmy na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, souhlasí s předloženou ÚPD. Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotřeného orgánu. Vymezená území Ministerstva obrany, která jsou v § 175 stavebního zákona poskytnuta úřadům územního plánování pro ÚAP ORP (jev 119) a v rámci územního plánování tvoří neopomenutelné limity v území, jsou v předložené dokumentaci respektována."
  Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí.

- **Ministerstvo životního prostředí, dopisem č.j. MZP/2022/500/751 ze dne 10. 5. 2022**
  Citace: „Návrh změny č. 3 územního plánu Soběhrdy. Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: Některé plochy změny č. 3 (ŽK1, ŽK4) jsou lokalizovány do chráněného ložiskového území Mrač č. 02660000, stanoveného pro těžené ložisko stavebního kamene Mrač. Možnost uvažované výstavby je pouze podmíněná ve smyslu § 18 a 19 horního zákona, a to kladným stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje. Proti návrhu změny č. 3 územního plánu Soběhrdy nemáme zásadní námitky při akceptování uvedené podmínky."
  Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu s požadavkem na stanovení podmínky bylo akceptováno a podmínka byla do návrhu změny doplněna.

Ve stanovené lhůtě uplatnily k projednávanému návrhu změny č. 3 územního plánu ve smyslu ust. § 55b odst. 2 svá stanoviska tyto oprávnění investoři:

- **NET4GAS, s.r.o. dopisem č.j. 3879/21/OVP/Z ze dne 5. 4. 2022**
  Citace: „Oznámení o konání veřejného projednání o návrhu změny č. 3 územního plánu Soběhrdy. Dotčené sítě: kabel protikorozní ochrany, VTL plynovod nad 40 barů DN 700. Plynárenská telekomunikační zařízení:

Metalický telekomunikační kabel, Optický kabel. Na základě Vašeho oznámení o konání veřejného projednání o návrhu změny č. 3 územního plánu Soběhrdy ze dne 28. 3. 2022, Vaše značka:105/522, Vám sdělujeme následující:

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Digitální data dotčených podzemních zařízení NET4GAS, s.r.o. si můžete vyžádat na e-mailové adrese data@net4gas.cz.
2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedený stávající plynovod stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. Ustanovení § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je po telekomunikační sítě a kabel protikorozní ochrany stanoveno ochranné pásmo1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.
3. Na WEB portálu http://portal.geostore.cz/uap/ jsou pro pořizovatele územně analytických podkladů k dispozici aktuální údaje o území. V případě, že potřebujete nové přístupové údaje, zažádejte si o ně na adrese:data@net4gas.cz. Data na webovém portálu jsou vždy aktuální. Pasport č. 1 (údaje o území) se stahuje pro potřeby ÚAP a při zapracování těchto dat do návrhu nové úplné aktualizace územně analytických podkladů nedojde k jejich změně.
4. Upozorňujeme, že návrhové plochy SO1,TW6, DS5, ŽN7, ŽN6 a K U1 zasahují do bezpečnostního pásma zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. Umístění staveb v bezpečnostním/ochranném pásmu plynových zařízení je dle § 69 a 68 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.
5. Umístit stavby v bezpečnostním/ochranném pásmu plynárenských zařízen, lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.

V zájmovém území, které je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o. Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná. Připomínky: K Návrhu Změny č. 3 Územního plánu Soběhrdy máme následující připomínku, která je uplatňována v rámci § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů: Upozorňujeme, že plochy ŽN7 a ŽN6 (bydlení venkovské) zasahují do bezpečnostního písma stávajících plynovodů a záměry k územnímu a stavebnímu řízení budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní. Odůvodnění připomínek: Jedná se o požadavek vyplývající z platné legislativy. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu je dle § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele."
Vyhodnocení: Na základě upozornění oprávněného investora byl text změny doplněn o podmínku prokázání souladu s umístěním stavby v navazujících řízeních.

- **<u>ČEPS, a.s. , dopisem č.j. 282/22/18000 ze dne 26. 4. 2022</u>**

  Citace: „Námitka k návrhu Změny č. 3 Územního plánu obce Soběhrdy podle § 52 zákona č. 183/2006 sb., v platném znění. Vážení, ČEPS, a.s., provozovatel soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor ve smyslu § 23a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, vlastník a provozovatel staveb elektroenergetického vedení V413 – 400 kV podává tímto námitku k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Soběhrdy. Námitka se týká navrhované zastavitelné plochy FR3 – OS (občanské vybavení-sport). Zastavitelná plocha FP3 je navrhována do ochranného pásma nadzemního vedení elektrické energie, která je provozována na napěťové hladině 400 kV. Dle energetického zákona je v ochranném pásmu vedení elektrické energie zakázáno zřizovat bez souhlasu jeho vlastníka stavby a konstrukce, provádět zemní práce a činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu tohoto zařízení, a které by mohly znemožnit nebo ztížit přístup k tomuto zařízení. Vymezení plochy FP3 do ochranného pásma vedení zvn nerespektuje podmínky stanovené energetickým zákonem, jelikož způsob navrhované plochy FP3 se neslučuje s limity vyplývajícími z ochranného pásma nadzemního vedení zvn, nebude moci být využita za účelem, za jakým je v návrhu Změny č. 3 vymezována. Vymezení zastavitelné plochy ve střetu s limitem zařízení přenosové soustavy může mít vliv na zdraví a bezpečnost při činnostech prováděných v ochranném pásmu vedení elektrické energie a může také vést k pochybením při umisťování stavebních záměrů do ochranného pásma nadzemního elektroenergetického vedení. Změnou č. 3 je navíc rušena kapitola Zásobování elektrickou energií, díky čemuž nebude v územním plánu vedeno, že je na území obce Soběhrdy provozováno zařízení přenosové soustavy a napěťové hladině 400 kV, které má vymezené ochranné pásmo

dle zákona š. 79/1957 Sb., a ani nebude územním plánem odkázáno na energetický zákon, kterým jsou činnosti v plochách vymezených územním plánem, které jsou ve střetu s ochranným pásmem nadzemního vedení zvn regulovány. Žádáme Vás o vymezení navrhované zastavitelné plochy FP3 pouze po hranici ochranného pásma nadzemního vedení zvn podle aktuálních územně analytických podkladů a respektování limitů vyplývajících z energetického zákona a charakteru provozovaného nadzemního vedení a uvedení těchto skutečností do textové části Změny č. 3 Územního pláni Soběhrdy a Úplného znění Územního plánu Soběhrdy po Změně č. 3 ."

Vyhodnocení: Námitce oprávněného investora bylo vyhověno a plocha FP3 byla z návrhu změny vyjmuta. Je pravdou, že kapitola zásobování elektrickou energií se ruší, ale toliko v podobě, ve které nemůže být součástí výroku, neboť výrok, který vydává zastupitelstvo opatřením obecné povahy, nemůže obsahovat limity vyplývající z jiných právních předpisů, zařízení přenosové soustavy je v souladu s dokumentací ZÚR, jak je nově uvedeno v kapitole g) textové části odůvodnění.

- **GasNet, s.r.o. dopisem č.j. 5002603968 ze dne 27. 4. 2022**

  Citace: „Návrh změny č. 3 ÚP Soběhrdy. Obec: Soběhrdy. Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu změny č. 3 územního plánu Soběhrdy. K tomuto sdělujeme následující stanovisko: V obci se nachází následující plynárenská zařízení ve správě společnosti GasNet, s.r.o: vysokotlaké plynovody. V obci se nachází stanice katodové ochrany (SKAO), která je součástí plynovodu. Pro anodové uzemnění (AU) tohoto zařízení je nutné dodržet ochranné pásmo (TPG 920 25) 100m, vrtaná anoda 40m. Pro elektrický kabel 1 m. Skutečné pásmo ovlivněné AU lze přesněji určit na základě změření rezistivity půdy a zhodnocením dlouhodobého odběru. Toto měření provede a vyhodnotí na náklady investora Gridservices, s.r.o. Aktuální podklady a podmínky k poskytnutí dat o našem zařízení jsou Vám k dispozici na mailové adrese:gis.data@innogy.com. K návrhu změny č. 3 územního plánu Soběhrdy nemáme žádné připomínky."

  Vyhodnocení: Sdělení oprávněného investora vzato na vědomí s tím, že veškerá plynárenská zařízení jsou návrhem změny respektována.

- **Povodí Vltavy, s.p. , dopisem č.j. PVL-34122/2022/240-Ver ze dne 9. 5. 2022**

  Citace: „Návrh změny č. 3 územního plánu Soběhrdy. A. vyjádření oprávněného investora. B. vyjádření správce povodí. Dne 29. 3. 2022 jsme obdrželi oznámení o návrhu změny č. 3 územního plánu Soběhrdy. Pořizovatelem je Obecní úřad Soběhrdy, zpracovatelem ÚP je Ing. arch. Tomáš Russe (březen 2022). Návrh změny č. 3 ÚP Soběhrdy vymezuje nové plochy změn v zastavěném území částí obce Soběhrdy, Mezihoří a Vápenka, Phov, Žíňany, Žíňny a Zátiší. Jedná se o volní plochy, které umožňují doplnění zástavby v souladu s charakterem okolní zástavby a jejich definice neodpovídá pojmu přestavby dle SZ. V některých plochách je umožněna změna využití staveb, zejména rekreace (č. ev) na bydlení nebo smíšené bydlení, ale nejsou definovány jako plochy přestavby. Součástí vymezení ploch je jejich kapacitní omezení. Nové zastavitelné plochy TW1 – TW6 jsou návrhy ploch určené k výstavbě čistírny odpadních vod. Plocha TW7 je vymezena pro novou vodárenskou stavbu. Část sídel je zásobena z obecního vodovodu. Obecní vodovod bude dále rozšiřován a i nadále zásoben z místních zdrojů. V ostatních částech řešeného území se navrhuje zásobování obyvatel pitnou vodou individuální z vlastních studní. Vzhledem k omezené kapacitě spodní vody v území je nutné v dalším stupni dokumentace prokázat, že nedojde k ovlivnění stávajících studní pod úroveň splňující limity pro zásobování pitnou vodou. Sídlo Soběhrdy má v současné době dvě ČOV, pro potřeby rozvoje je navržena na spádnici západní části sídla nová plocha pro ČOV. Pro sídla Phov a Mezihoří jsou navrženy plochy pro další ČOV, plocha v Mezihoří je kombinovaná pro využití i pro plochy specifické zemědělské výroby (Ax) a celé zóny specifické regulace Farmaparku. Srážkové vody jsou přednostně likvidovány vsakem na pozemcích majitelů nemovitostí a využity akumulací pro zálivku, srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou přednostně zasakovány, případně odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků. Pro snížení odtoku vody z krajiny a jako protipovodňová opatření jsou v území navržena opatření zachováním a návrhem ploch AL (louky a pastviny) a MN (plochy smíšené nezastavěného území). Na území obce se nenacházejí ochranná pásma vodních zdrojů. Na území obce Soběhrdy se nachází významný vodní tok Benešovský potok IDVT 10 100 400, ve správě Povodí Vltavy, státní podnik, a jeho přítok Čejovský potok IDVT 10 243 749, ve správě Povodí Vltavy, s.p. a přítoky ve správě Lesy ČR, státní podnik. VVT Benešovský potok má stanoveno záplavové území včetně aktivní zóny záplavového území vymezené Krajským úřadem Středočeského kraje pod č.j. 78986/06/OŽP-Bab. Záměr se nachází ve vodním útvaru povrchových vod DVL_0660 Benešovský potok od pramene po ústí do toku Sázava, jehož chemický stav je hodnocen jako nedosažení dobrého stav a ekologický stav jako střední stav a ve vodním útvaru podzemních vod 63204 Krystalinikum v povodí Střední Vltavy – severní část, jehož chemický stav je hodnocen jako nevyhovující a kvantitativní stav jako vyhovující.

A. Povodí Vltavy, státní podnik jako oprávněný investor souhlasí s návrhem změny č. 3 územního plánu Soběhrdy bez námitek.
B. Jako příslušný správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodní Dolní Vltavy, podle ustanovení § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) v platném znění, souhlasíme s uvedeným návrhem změny č. 3 územního plánu Soběhrdy za těchto připomínek:

1. Nové rozvojové plochy budou navrženy za předpokladu dostatečné kapacity vodovodu, kanalizace a obecní ČOV.
2. Technologie nově navržené ČOV bude navržena dle nejlepších dostupných technologií. Technologii ČOV doporučujeme upřesnit v rámci územního a stavebního řízení. Projektovou dokumentaci požadujeme předložit ke stanovisku správce povodí.
3. V grafické části územního plánu bude řádně zakresleno záplavové území VVT Benešovský potok včetně aktivní zóny záplavového území. Územní plán bude respektovat § 67 zákona o vodách. V záplavovém území nebudou navrhovány žádné nové stavby.
4. Do regulativů bude zahrnuta podmínka o nezastavitelnosti manipulačního pruhu 6 m od břehové hrany drobných vodních toků a 8 m od významného vodního toku Benešovský potok.
5. Veškeré záměry týkající se vodních toků nám nudou předloženy k vydání stanoviska.
   Toto vyjádření správce povodí platí dva roky ode dne jeho vydání“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko oprávněného investora bez připomínek vzato na vědomí.

Závěr: Z výše uvedeného výsledku projednání vyplývá, že požadavky uvedené ve stanoviscích dotčených orgánu byly respektovány a nebyl řešen žádný rozpor. Pořizovatel současně prověřil projednávanou změnu č. 3 ÚP Soběhrdy i ve vztahu ke zbývajícím zvl. právním předpisům, za něž dotčené orgány svá stanoviska neuplatnily a konstatuje, že s ohledem na její povahu a charakter, tato změna dále nezasahuje do kompetencí orgánu státní správy, které by své stanovisko k veřejnému projednání neuplatnily.

K) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo vyžadováno (koordinované stanovisko KUSK). Z tohoto důvodu územní plán neobsahuje zprávu o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

L) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5

S ohledem na bod k) nebude vydáno.

M) SDĚLENÍ JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.

Sdělení nebylo zpracováno s ohledem na kap. j) a k).

N) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.

n.1 Změna vyplývá ze základních požadavků, definovaných ve zprávě o uplatňování, viz vyhodnocení v kapitole c.
Zpracovatel postupoval podle požadavků zprávy o uplatňovaní a při návrhu využíval následujícího postupu:

- kontrola a doplnění základní urbanistické koncepce, základním požadavkem je uplatnění dvou kompozičních a koncepčních principů: zachování a doplnění celistvosti jednotlivých sídel, vymezení rozvojových ploch tak, aby struktura sídel byla kompaktní a nevybíhala nevhodně do krajiny; vyhodnocení a odůvodnění jednotlivých lokalit je součástí příloh na konci textu
- vyhodnocení koncepce krajiny, zejména s ohledem na její: kvalitu přírodního prostředí – zemědělská krajina, relativně vyvážená; dále vymezení ploch vodní eroze, včetně nivních ploch do ploch TTP; dále vymezení a obnova historické prostupnosti a doplnění krajinné zeleně
- součástí krajiny je dále obnova a doplnění ploch ovocných sadů jako postupný přechod sídla do krajiny, jedná se o extenzivní sady, odpovídající historickým neoploceným sadům v krajině – převážně se jedná o obecní sady
- doplnění a stabilizace ÚSES
- celkově koncepce vytváří „zelené“ koridory i mimo vlastní ÚSES, celková struktura doplňkové krajinné zeleně je tak primárně zokruhována a tvoří dostatečnou kostru pro pohyb lidí i dalších živočichů, včetně hnízdění ptactva apod.
- byly vyjmuty regulace ploch, které z hlediska koncepce již ztratily význam – RI, VD, VP

Pozn. po VJ byly provedeny tyto nepodstatné změny:
- plocha ŽK1 byla na základě námitky zmenšena (vyňatá část tedy není předmětem změny č.3)
- plochy FP1-5 byly z návrhu vyřazeny a ponechány v rozsahu FP1, což odpovídá platnému ÚP (plocha 9)
- v souvislosti s nezařazením plochy FP5 do změny je z návrhu vyřazena i plocha změny v krajině KO6, která měla přímou souvislost s plochou FP5
- byla opravena chyba v grafice – v návrhové ploše PH3 je správně stavební čára nepřekročitelná, takto byla dohodnuta i s majitelem pozemků
- byly opraveny pojmy a překlepy v textové části:
  f.3.1: na začátek odstavce vloženo slovo „Pro“
  f.3.7: slova „navazující řízení“ jsou odstraněna
- ve výkrese č.1 byla opravena chybná grafika legendy (průhlednost neodpovídala výkresu)

n.2 Územní systém ekologické stability (ÚSES)

V rámci změny č. 3 ÚP Soběhrdy byla provedena revize všech skladebných částí ÚSES v řešeném území. Prověřeny byly zejména návaznosti na systém v sousedních katastrech, tzn. v navazujících obcích mimo řešené území. Podkladem pro aktualizaci ÚSES jsou následující dokumentace:
- ÚAP ORP Benešov 5. aktualizace / 2020
- Územní plán Soběhrdy (2017, ÚSES beze změny včetně ÚZ po Z2)
- Územní plány navazujících obcí – Benešov, Čerčany, Kozmice, Mrač, Petroupim, Přestavlky u Čerčan, Vranov
- Kontextové mapování biotopů Natura 2000 (AOPK ČR, 2019)
- Veřejný registr půdy – LPIS
- Katalog mapových informací ÚHÚL

Nadmístní ÚSES (nadregionální a regionální) do řešeného území nezasahuje, vymezeny jsou pouze skladebné části lokálního významu (biocentra a biokoridory), které bylo v řadě případů potřeba upravit tak, aby byla zajištěna provázanost systému s prvky v navazujících obcích a aby byly zachovány funkční a prostorové parametry prvků.
Tam, kde návaznost chybí, je nutno navrhnout propojení mimo řešené území - náprava se týká obce **Benešov**; doplněn lokální biokoridor v návaznosti na LBK.D a lokální biocentrum "U Bedrče" na křížení biokoridorů v nivě Benešovského potoka. Vzhledem ke vzniklé situaci bude třeba zařadit propojení do následné změny územního plánu Benešov. Rovněž bude nutné provést revizi ÚSES na území obce **Mrač**, kde jsou prvky vymezeny pouze schematicky a nelze proto zajistit propojení systému. Doporučeno je, aby i orgán ochrany přírody výše uvedený problém vedl v patrnosti a v rámci změny ÚP obcí revizi ÚSES (propojenost) požadoval.
Komentáře k úpravám:
- zpřesněn je průběh biokoridorů LBK.1 "Medunský potok" a LBK.D "Benešovský potok – Údolí Medunského potoka";
- nově je doplněn chybějící úsek lokálního biokoridoru LBK.1 mezi lokálním biocentrem LBC 1.6 a hranicí k.ú. Přestavlky u Čerčan. Trasa je vedena tak, aby byla zajištěna návaznost na biokoridor LBK.C "Medunský potok"

v Přestavlkách u samoty Meduna a tím i provázanost systému na území dalších navazujících obcí (Petroupim, Vranov. Kozmice);

- změnou ÚP je zmenšeno LBC 1.6 "U Cihelny" z původních 9,2 ha na 5,3 ha. Z plochy biocentra jsou vyjmuty louky na úbočí kopce Vršky. Hranice biocentra je vymezena přednostně mimo stávající střety zájmů v území (mimo stálá drobná zařízení a atrakce Farmaparku Soběhrdy), prioritně v detailu hranice pozemků parcel;
- změnou ÚP je zmenšeno LBC D.6 v trase LBK.D z původních 8,7 ha na 3,6 ha. Z biocentra je vyjmuta západní zalesněná část na úbočí kopce Hůra a železniční trať č. 221 Benešov – Praha, která biocentrum dělila na dvě části, a kromě podchodu pod tratí vytvářela nepropustnou bariéru mezi oběma částmi biocentra. Zachována a zpřesněna je plocha v údolí Benešovského potoka, ta zahrnuje vodní tok s břehovou a doprovodnou zelení a přilehlé svahy ve směru k Žíňánkám a ve směru k železniční trati. Hranice biocentra je prioritně vymezena v detailu hranice pozemků parcel;
- na území obce Benešov chybí napojení na lokální biokoridor LBK.D, na soutoku s Okrouhlickým potokem a na křížení lokálních biokoridorů bude nutné doplnit lokální biocentrum "U Bedrče". Vzhledem ke vzniklé situaci bude třeba zařadit propojení do následné změny územního plánu Benešov.

O) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.

Změna č.3 vymezuje nové rozvojové plochy v celkovém rozsahu odpovídají záboru ZPF, tedy cca. 3,2ha pro potřeby bydlení SV a BV. K této ploše je nutné připočíst i plochu ZZ, která je započitatelná do velikosti pozemku pro zástavbu. Celkově se tak jedná o rozvoj o velikosti cca. 5,47ha, odpovídající cca. 66 pozemkům RD.
Do ploch ZPF ale bylo navráceno celkem 6,7ha, z toho 6,7ha z ploch bydlení.
Celkově tedy změnou č.3 dochází **ke snížení** rozvojových ploch pro bydlení.

Pozn.: vyhodnocení jednotlivých ploch je v samostatné tabulkové příloze na konci textu. Bilance snížení rozvojových ploch je dána i vymezením ploch ZZ v rámci zastavěného území, tento přepočet je ale lehce zavádějící, protože se jedná o trvale volné pozemky, blokované majetkoprávními vztahy v území.
V neposlední řadě je nutné brát v úvahu i to, že dosavadní větší rozvoj sídel byl blokován návrhem rozvojových ploch, které téměř vždy vyžadovaly složité majetkoprávní změny a vybudování ekonomicky náročné nové technické, ale zejména dopravní infrastruktury. Přesto za dobu platnosti tohoto ÚP (od 2015) došlo k nárůstu počtu obyvatel z 394 na současných cca. 426. Za dobu 7 let se tedy zvětšil počet o 8%.

Závěrem lze konstatovat, že potřeba vymezení nových rozvojových ploch je dána velikostí odebíraných ploch, při zachování (mírnému snížení) návrhové kapacity území.

P) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.

PÍSEMNÉ NÁMITKY UPLATNĚNÉ V ETAPĚ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ podle § 55b odst. (2) stavebního zákona:

1. **ČEPS, a.s. – písemné podání ze dne 26. 4. 2022**
   Citace: „Námitka k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Soběhrdy podle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění. Vážení, ČEPS, a.s., provozovatel soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor ve smyslu § 23a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon a vlastník a provozovatel stavby elektroenergetického nadzemního vedení zvn – 400 kV podává tímto námitku k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Soběhrdy. Námitka se týká navrhované zastavitelné plochy FP3 – OS (občanské vybavení – sport). Zastavitelná plocha FP3 je navrhována do ochranného pásma nadzemního vedení elektrické energie, které je provozováno na napěťové hladině 400 kV. Dle energetického zákona je v ochranném pásmu vedení elektrické energie zakázáno zřizovat bez souhlasu vlastníka stavby a konstrukce, provádět zemní práce a činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu tohoto zařízení, a které by mohly znemožnit nebo ztížit přístup k tomuto zařízení. Vymezení plochy FP3 do ochranného pásma vedení zvn nerespektuje podmínky stanovené energetickým zákonem, jelikož způsob využití navrhované plochy FP3 se neslučuje s limity vyplývajícími z ochranného pásma vedení zvn, a tedy ta část plochy FP3, která zasahuje do ochranného pásma nadzemního vedení zvn, nebude moci být využita za účelem, za jakým je v návrhu Změny č. 3 vymezována. Vymezení zastavitelné plochy ve střetu s limitem zařízení přenosové soustavy, může mít vliv

na zdraví a bezpečnost při činnostech prováděných v ochranném pásmu vedení elektrické energie a může také vést k pochybením při umisťování stavebních záměrů do ochranného pásma nadzemního elektroenergetického vedení. Změnou č. 3 je navíc rušena kapitola Zásobování elektrickou energií, díky čemuž nebude v územním plánu uvedeno, že je na území obce Soběhrdy provozováno zařízení přenosové soustavy o napěťové hladině 400 kV, které má vymezené ochranné pásmo dle zákona č. 79/1957 Sb., a ani nebude územním plánem odkázáno na energetický zákon, kterým jsou činnosti v plochách vymezených územním plánem, které jsou ve střetu s ochranným pásmem nadzemního vedení vzn, regulovány. Žádáme Vás o vymezení navrhované zastavitelné plochy FP3 pouze po hranici ochranného pásma nadzemního vedení zvn podle aktuálních územně analytických podkladů a respektování limitů vyplývajících z energetického zákona a charakteru provozovaného nadzemního vedení a uvedení těchto skutečností do textové části Změny č. 3 Územního plánu Soběhrdy a Úplného znění Územního plánu Soběhrdy po Změně č. 3."

Návrh na rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Na základě výsledků projednání bude navrhovaná zastavitelná plocha FP3 ze změny č. 3 územního plánu Soběhrdy vypuštěna v celém svém rozsahu.

2. Paní V. Košová – písemné podání ze dne 6. 5. 2022

Citace: „Námitka proti změně č. 3 územního plánu Soběhrdy. Jsem vlastníkem pozemků parc. č. 1769/2 a 1773 v katastrálním území Žíňany v obci Soběhrdy. Pozemek parc. č. 1769/2 je v pronájmu obce Soběhrdy s využitím na dětské hřiště a pozemek pac. Č. 1773 využívám k zemědělské činnosti. Jako vlastník pozemků dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti změně č. 3 územního plánu obce Soběhrdy v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitku: Nesouhlasím se změnou funkčního využití výše uvedených pozemků. Přeji si zachovat původní využití pozemků s ohledem na estetickou návaznost k návsi."

Návrh na rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem po ověření vlastnického práva k výše uvedeným pozemkům p.č. 1769/2 a 1773 v k.ú. Žíňany konstatují, že na základě nesouhlasu vlastníka pozemku s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení, byl tento návrh ze změny č. 3 územního plánu Soběhrdy vyjmut. Současně však pro úplnost dodáváme, že nesouhlas vlastníka pozemku byl jediným zásadním důvodem k vyjmutí pozemků ze zastavitelných ploch a pozemky budou navráceny do jejich původního využití v souladu s právním stavem evidovaným v katastru nemovitostí. Zachování původního využití pozemků s ohledem na estetickou návaznost k návsi, jak uvádí pisatelka námitky, nemá s tímto rozhodnutím nic společného. Samotný návrh zastavitelné plochy estetickou návaznost k návsi narušit nemůže. Toto tvrzení opíráme o skutečnost, že územní plán (dále jen ÚP) sám o sobě nemůže porušovat jakoukoliv estetickou návaznost vymezením plochy, neboť teprve následná stavba (která není předmětem ÚP) může stanovit estetické měřítko. K tomu doplňujeme, že pojem estetická návaznost je toliko subjektivním měřítkem každého jedince a stavební zákon jej nevymezuje.

3. Pan S. Koš jako zástupce veřejnosti – písemné podání ze dne 7. 5. 2022

Citace: „Jako zástupce veřejnosti zmocněný 55 občany obce Soběhrdy dle § 23 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu změny č. 3 územního plánu obce Soběhrdy ze dne 1. 4. 2022 podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona v zákonné lhůtě 7 dnů následující námitku:

Námitka se týká změny územního plánu č. 3 obce Soběhrdy pod označením ŽK1 o výměře 0,2855 ha na pozemcích KÚ Žíňany č. 1773, 1768, a 1769/2. Touto námitkou žádám, aby došlo k přehodnocení Změny územního plánu č. 3 pod označením ŽK1 a vyřazení výše uvedených pozemků o výměře 0,2855 ha ze změny a pozemky zůstaly v původních kategoriích funkčního využití. Touto změnou a případnou výstavbou na dotčeném území by došlo k výraznému zásahu do kulturních hodnot území. Uvedenou námitku odůvodňuji takto:

1) Touto změnou a případnou výstavbou na dotčeném území by došlo k výraznému zásahu do kulturních hodnot území, porušení estetické stránky historické tradice pořádání každoročního letního Pouťového odpoledne Pod lípami a především k výraznému narušení soudržnosti obyvatel obce, což je v rozporu se základní koncepcí rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot.
2) Po veřejném projednání dne 5. 5. 2022, majitelka pozemků č. 1773 a 1769/2 KÚ Žíňany veřejně odmítla plánovanou změnu ÚP na tomto pozemku a tím došlo u zbývajícího pozemku k přerušení návaznosti na intravilán obce. Bude opět porušeno jedno z kritérií ÚP.
3) Navzdory deklarovanému záměru obce podporovat především místní obyvatele v případné výstavbě, je zbývající dotčený pozemek v majetku občana, který není obyvatelem obce Soběhrdy a nemá tudíž žádný osobní zájem na zachování kulturní a estetické stránky obce.

Dále považujeme za důležitou součást připomínky i fakt, že tuto změnu, dle jejich vyjádření, neinicioval žádný z majitelů dotčených pozemků. Jedná se pouze o urbanistické řešení, které však může mít výrazný estetický dopad na jedinečné místo v obci – náves, která je svým uspořádáním, dle slov Ing. arch. Petra Kolky ojedinělá. Krásná kruhová náves se zvoničkou slouží historicky k setkávání obyvatel obce a pořádání pravidelných kulturních akcí. Novou případnou výstavbou na řešeném území by se zcela změnila krajinářská hodnota navazujících ploch. Toto vše je v přímém rozporu se základní koncepcí rozvoje hodnot území obce. Území dotčené námitkou: KÚ Žíňany, pozemky č. 1773, 1768, a 1769/2."

Návrh na rozhodnutí: Námitce se vyhovuje pouze částečně a to v rozsahu odůvodnění uvedeného v textu níže.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu po ověření uplatněného podání konstatují, že toto podání splňuje podmínky § 23 podle odstavů 1 až 3 stavebního zákona. Námitce zástupce veřejnosti bylo vyhověno v rozsahu pozemků p. č. 1769/1 a 1773 v k.ú. Žíňany, s jejichž zařazením do ploch určených pro bydlení uplatnil nesouhlas i vlastník těchto pozemků. Zbývající pozemek p. č. 1768 zůstane v návrhu změny č. 3 územního plánu Soběhrdy zachován. Tvrzení, že případnou změnou by v zájmovém území došlo k výraznému zásahu do kulturních hodnot území, které jsou pod bodem 1)odůvodněny „porušením estetické stránky historické tradice pořádání každoročního letního Pouťového odpoledne Pod lípami a výrazným narušením soudržnosti obyvatel obce," považujeme za zcela subjektivní náhled veřejnosti, se kterým tak, jak je v uplatněné písemnosti definován, se nelze ztotožnit. Územní plán (dále jen ÚP) nemůže obecně sám o sobě porušovat estetické stránky vymezením plochy, neboť teprve následná stavba (která není předmětem ÚP) může stanovit estetické měřítko. ÚP definuje dostatečně charakter zástavby, urbanistickou koncepci a kompozici např. c.1.1) zejm. bod 2. a 3., c.1.2). Žíňánky jsou kompaktní sídlo, kde byl navržen rozvoj v platném ÚP, který rušil základní kompozici zástavby kolem návsi a komunikací a vybíhal do krajiny. Naopak návrh změny č. 3 dotváří urbánní prostor návsi jejím uzavřením. Územní plán, potažmo jeho změna řeší vymezení ploch, nikoliv vlastní umístění staveb, u kterých posléze lze hovořit o „estetické stránce", byť vlastní pojem užívaný pisatelem námitky není v platném stavebním zákoně nijak blíže definován. Při stanovení základní koncepce rozvoje území v ÚP je třeba vycházet nejen z úkolů a cílů územního plánování uvedených ve stavebním zákoně, ale stejně tak respektovat požadavky vyplývající jak z prováděcích vyhlášek, tak i ze zvláštních právních předpisů. V tomto ohledu zpracovaná změna reagovala na ÚP definovaný charakter zástavby, urbanistickou koncepci a kompozici když svým návrhem na uzavření návsi dotváří její urbánní prostor, jakožto kompaktního sídla. Každoroční pořádání Pouťového odpoledne není návrhem nijak ohroženo, může být i nadále pořádáno na ploše veřejného prostranství i na ploše pozemků parc.č. 1769/2 a 1733, kde bylo námitce vyhověno. Jsme přesvědčeni, že soudržnost obyvatel obce jistě nelze charakterizovat nevolí vůči jedné drobné zastavitelné ploše ve vztahu k ostatním rozvojovým plochám v sídle – např. plocha ŽK4 je v podobné vzdálenosti od návesního prostoru a přesto není předmětem námitky.

K odůvodnění námitky uvedené pod bodem 2) uvádíme, že odstranění navazující plochy pozemků 1769/2 a 1733 (část) a ponecháním návrhu na p.p.č. 1768 nelze chápat jako zrušení návaznosti na intravilán obce. ÚP vymezuje zastavěné území v souladu s právním předpisem a rozvojovými plochami doplňuje strukturu sídla v souladu s urbanistickou koncepcí a kompozicí, jak již bylo uvedeno výše. Navíc zmenšená rozvojová plocha ŽK i tak nadále přiléhá přímo k zastavěnému území, a to na východě u veřejně přístupné komunikace. Vzhledem ke zmenšení plochy je tak i omezen regulativ na 1RD. Návrh změny ÚP řeší kompozici a koncepci urbánního prostoru i krajiny, v daném případě striktně dodržuje nastavenou koncepci:

c.1.1)

2. ***Typickým charakteristickým znakem stávající zástavby jsou šikmé střechy a výrazně obdélné tvary budov, které jsou dvoupodlažní nebo jen přízemní.***
3. ***Bude zachována stávající urbanistická struktura sídel a jejich celkový obraz.***
4. ***Nové zastavitelné plochy jsou navrženy výhradně v návaznosti na zastavěné území, nejsou zakládána nová jádra zástavby v krajině.***

c.1.2) Zásady urbanistické kompozice

1. ***Územní plán využívá stávajícího charakteru uliční zástavby a doplňuje tak, aby sídla byla kompaktní a jejich části nevybíhaly do krajiny.***

c.1.4) Rozvoj jednotlivých funkcí

Bydlení

2. ***Všechny rozvojové lokality pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, případně jsou využity volné plochy uvnitř zastavěného území.***

V reakci na odůvodnění uváděné v bodě 3) uvádíme: Argument, že vlastník pozemku, který není současným obyvatelem obce, nebude mít „žádný osobní zájem na zachování kulturní a estetické stránky obce," není důvodem k jinému řešení návrhu změny ÚP. Navíc jak již bylo uvedeno územně plánovací dokumentace neřeší konkrétní návrhy staveb; v rámci zmocnění daného stavebním zákonem řeší kompozici a koncepci urbánního prostoru i krajiny, která je návrhem v daném případě striktně dodržena, jak již bylo uvedeno v textu výše. Pro úplnost uvádíme, že provedený návrh na vymezení plochy bydlení byl s vlastníkem pozemku parc.č. 1768 projednán, neboť mu byla odebrána rozvojová plocha, která nebyla v souladu s touto základní koncepcí – kompaktností sídla, navíc výrazně vybíhala do krajiny. Argument pisatele námitky o tom, že změna nebyla iniciována ze strany vlastníků považujeme v tomto případě za lichý. Stejně tak nesouhlasíme ani s tvrzením, že návrh urbanistického řešení bude mít dopad na náves, neboť stávající kruhová náves není návrhem plochy nijak dotčena, případný rodinný dům bude umístěn v malé distanci od stávající zástavby, s tím nebude nijak vybočovat ze zadní řady hospodářských stavení. Z hlediska pohledu z návsi působí stejným odstupem jako stávající objekt č.p. 3. Pozice případného RD v ploše ŽK1 odpovídá balíkům slámy vpravo od komunikace (nyní vyježdených kolejí cesty), pohled převzat z Panorama-Mapy.cz. U druhé komunikace (napravo od tříděného odpadu) je právě jmenovaný dům č.p.3.



Návrhem řešení změny č. 3 nebude snížena ani krajinářská hodnota území, naopak z hlediska požadavků na ochranu krajinného rázu lze jednoznačně konstatovat, že původní návrh zástavby, který výrazně vybočoval na jih do otevřené krajiny, měl významný negativní dopad, naopak navržená plocha ŽK1 akceptuje stávající hranici zástavby na jižní hranici sídla (pozemek parc.č. 1717/1 a 2028/2).

Q) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.

PÍSEMNÉ PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ V ETAPĚ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ podle § 55b odst. (2) stavebního zákona:

1. **Pan S. Koš jako zástupce veřejnosti – písemné podání ze dne 7. 5. 2022**
   Citace:
   I. „Věcně shodná připomínka k návrhu změny č. 3 územního plánu obce Soběhrdy ze dne 1. 4. 2022 a zmocnění zástupce veřejnosti. My, níže v bodu III. uvedení a podepsaní občané obce Soběhrdy, uplatňujeme v souladu s § 23 odst. 1 a § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, věcně shodnou připomínku k návrhu změny č. 3 územního plánu obce Soběhrdy ze dne 1. 4. 2022. Znění připomínky:

Věcně shodná připomínka se týká změny územního plánu č. 3 obce Soběhrdy pod označením ŽK1 o výměře 0,2855 ha na pozemcích KÚ Žíňany č. 1773, 1768, a 1769/2. Touto připomínkou žádáme, aby došlo k přehodnocení Změny územního plánu č. 3 pod označením ŽK1 a vyřazení výše uvedených pozemků o výměře 0,2855 ha ze změny a pozemky zůstaly v původních kategoriích funkčního využití. Touto změnou a případnou výstavbou na dotčeném území by došlo k výraznému zásahu do kulturních hodnot území.
Odůvodnění:

1) Touto změnou a případnou výstavbou na dotčeném území by došlo k výraznému zásahu do kulturních hodnot území, porušení estetické stránky historické tradice pořádání každoročního letního Pouťového odpoledne Pod lípami a především k výraznému narušení soudržnosti obyvatel obce, což je v rozporu se základní koncepcí rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot.
2) Po veřejném projednání dne 5. 5. 2022, majitelka pozemků č. 1773 a 1769/2 KÚ Žíňany veřejně odmítla plánovanou změnu ÚP na tomto pozemku a tím došlo u zbývajícího pozemku k přerušení návaznosti na intravilán obce. Bude opět porušeno jedno z kritérií ÚP.
3) Navzdory deklarovanému záměru obce podporovat především místní obyvatele v případné výstavbě, je zbývající dotčený pozemek v majetku občana, který není obyvatelem obce Soběhrdy a nemá tudíž žádný osobní zájem na zachování kulturní a estetické stránky obce.

Dále považujeme za důležitou součást připomínky i fakt, že tuto změnu, dle jejich vyjádření, neinicioval žádný z majitelů dotčených pozemků. Jedná se pouze o urbanistické řešení, které však může mít výrazný estetický dopad na jedinečné místo v obci – náves, která je svým uspořádáním, dle slov Ing. arch. Petra Kolky ojedinělá. Krásná kruhová náves se zvoničkou slouží historicky k setkávání obyvatel obce a pořádání pravidelných kulturních akcí. Novou případnou výstavbou na řešeném území by se zcela změnila krajinářská hodnota navazujících ploch. Toto vše je v přímém rozporu se základní koncepcí rozvoje hodnot území obce! Území dotčené námitkou: KÚ Žíňany, pozemky č. 1773, 1768, a 1769/2.

II. Zmocnění zástupce veřejnosti. My níže podepsaní občané obce Soběhrdy v souladu s ustanovením § 23 odst. 3 stavebního zákona, prohlašujeme, že na základě výše uvedené věcně shodné připomínky, zmocňujeme pana Stanislava Koše, bytem [redacted], Soběhrdy, narozeného dne [redacted], aby:

- Nás zastupoval při pořizování územního plánu obce Soběhrdy
- Jako zástupce veřejnosti podal/a k návrhu změny č. 3 územního plánu Soběhrdy ze dne 1. 4. 2022 námitku na základě výše uvedené věcně shodné připomínky,
- Námitku projednal podle stavebního zákona

III. Přijetí zmocnění. Já níže podepsaný, Stanislav Koš bytem [redacted] Soběhrdy, narozen dne [redacted], toto zmocnění přijímám."

Vyhodnocení: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu po ověření uplatněného podání konstatují, že toto podání splňuje podmínky § 23 podle odstavců 1 až 3 stavebního zákona. Vypořádání věcně shodných připomínek zástupce veřejnosti je s ohledem na jejich obsah a rozsah totožné jako u uplatněné námitky. Vyhověno připomínkám bylo v rozsahu pozemků p. č. 1769/1 a 1773 v k.ú. Žíňany, s jejichž zařazení do ploch určených pro bydlení uplatnil nesouhlas i vlastník těchto pozemků. Pozemek p. č. 1768 zůstane v návrhu změny č. 3 územního plánu Soběhrdy zachován. Tvrzení, že případnou změnou by v zájmovém území došlo k výraznému zásahu do kulturních hodnot území, které jsou pod bodem 1)odůvodněny „porušením estetické stránky historické tradice pořádání každoročního letního Pouťového odpoledne Pod lípami a výrazným narušením soudržnosti obyvatel obce," považujeme za zcela subjektivní náhled veřejnosti, se kterým tak, jak je v uplatněné písemnosti definován, se nelze ztotožnit. Územní plán (dále jen ÚP) nemůže obecně sám o sobě porušovat estetické stránky vymezením plochy, neboť teprve následná stavba (která není předmětem ÚP) může stanovit estetické měřítko. ÚP definuje dostatečně charakter zástavby, urbanistickou koncepci a kompozici např. c.1.1) zejm. bod 2. a 3., c.1.2). Žíňany jsou kompaktní sídlo, kde byl navržen rozvoj v platném ÚP, který rušil základní kompozici zástavby kolem návsi a komunikací a vybíhal do krajiny. Naopak návrh změny č. 3 dotváří urbánní prostor návsi jejím uzavřením. Územní plán, potažmo jeho změna řeší vymezení ploch, nikoliv vlastní umístění staveb, u kterých posléze lze hovořit o „estetické stránce", byť vlastní pojem užívaný pisatelem námitky není v platném stavebním zákoně nijak blíže definován. Při stanovení základní koncepce rozvoje území v ÚP je třeba vycházet nejen z úkolů a cílů územního plánování uvedených ve stavebním zákoně, ale stejně tak respektovat požadavky vyplývající jak z prováděcích vyhlášek, tak i ze zvláštních právních předpisů. V tomto ohledu zpracovaná změna reagovala na ÚP definovaný charakter zástavby, urbanistickou koncepci a kompozici když svým návrhem na uzavření návsi dotváří její urbánní prostor, jakožto kompaktního sídla. Každoroční pořádání Pouťového odpoledne není návrhem nijak ohroženo, může být i nadále pořádáno na ploše veřejného prostranství i na ploše pozemků parc.č. 1769/2 a 1733, kde bylo

námitce vyhověno. Jsme přesvědčeni, že soudržnost obyvatel obce jistě nelze charakterizovat nevolí vůči jedné drobné zastavitelné ploše ve vztahu k ostatním rozvojovým plochám v sídle – např. plocha ŽK4 je v podobné vzdálenosti od návesního prostoru a přesto není předmětem námitky.

K odůvodnění námitky uvedené pod bodem 2) uvádíme, že odstranění navazující plochy pozemků 1769/2 a 1733 (část) a ponecháním návrhu na p.p.č. 1768 nelze chápat jako zrušení návaznosti na intravilán obce. ÚP vymezuje zastavěné území v souladu s právním předpisem a rozvojovými plochami doplňuje strukturu sídla v souladu s urbanistickou koncepcí a kompozicí, jak již bylo uvedeno výše. Navíc zmenšená rozvojová plocha ŽK i tak nadále přiléhá přímo k zastavěnému území, a to na východě u veřejně přístupné komunikace. Vzhledem ke zmenšení plochy je tak i omezen regulativ na 1RD. Návrh změny ÚP řeší kompozici a koncepci urbánního prostoru i krajiny, v daném případě striktně dodržuje nastavenou koncepci:

c.1.1)

5. Typickým charakteristickým znakem stávající zástavby jsou šikmé střechy a výrazně obdélné tvary budov, které jsou dvoupodlažní nebo jen přízemní.

6. Bude zachována stávající urbanistická struktura sídel a jejich celkový obraz.

7. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy výhradně v návaznosti na zastavěné území, nejsou zakládána nová jádra zástavby v krajině.

c.1.2) Zásady urbanistické kompozice

1. Územní plán využívá stávajícího charakteru uliční zástavby a doplňuje tak, aby sídla byla kompaktní a jejich části nevybíhaly do krajiny.

c.1.4) Rozvoj jednotlivých funkcí

Bydlení

2. Všechny rozvojové lokality pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, případně jsou využity volné plochy uvnitř zastavěného území.

V reakci na odůvodnění uváděné v bodě 3) uvádíme: Argument, že vlastník pozemku, který není současným obyvatelem obce, nebude mít „žádný osobní zájem na zachování kulturní a estetické stránky obce," není důvodem k jinému řešení návrhu změny ÚP. Navíc jak již bylo uvedeno územně plánovací dokumentace neřeší konkrétní návrhy staveb; v rámci zmocnění daného stavebním zákonem řeší kompozici a koncepci urbánního prostoru i krajiny, která je návrhem v daném případě striktně dodržena, jak již bylo uvedeno v textu výše. Pro úplnost uvádíme, že provedený návrh na vymezení plochy bydlení byl s vlastníkem pozemku parc.č. 1768 projednán, neboť mu byla odebrána rozvojová plocha, která nebyla v souladu s touto základní koncepcí – kompaktností sídla. Argument pisatele námitky o tom, že změna nebyla iniciována ze strany vlastníků považujeme v tomto případě za lichý. Stejně tak nesouhlasíme ani s tvrzením, že návrh urbanistického řešení bude mít dopad na náves, neboť stávající kruhová náves není návrhem plochy nijak dotčena, případný rodinný dům bude umístěn v malé distanci od stávající zástavby, s tím nebude nijak nevybočovat ze zadní řady hospodářských stavení. Z hlediska pohledu z návsi působí stejným odstupem jako stávající objekt č.p. 3. Pozice případného RD v ploše ŽK1 odpovídá balíkům slámy vpravo od komunikace (nyní vyježděných kolejí cesty), pohled převzat z Panorama-Mapy.cz. U druhé komunikace (napravo od tříděného odpadu) je právě jmenovaný dům č.p.3.



Návrhem řešení změny č. 3 nebude snížena ani krajinářská hodnota území, naopak z hlediska požadavků na ochranu krajinného rázu lze jednoznačně konstatovat, že původní návrh zástavby, který výrazně vybočoval na jih do otevřené krajiny, měl významný negativní dopad, naopak navržená plocha ŽK1 akceptuje stávající hranici zástavby na jižní hranici sídla (pozemek parc.č. 1717/1 a 2028/2).

Za cílem úplného vypořádání připomínky uvádíme, že ve zmocnění uvedeném v bodě II. se hovoří o uplatnění věcně shodné připomínky (*poznámka pořizovatele: Tato byla uplatněna a řádně vypořádána****) a dále se zde uvádí, aby zmocněnec námitku projednal podle stavebního zákona. Pořizovateli není zcela zřejmé, co je tímto projednáním myšleno. Na uplatňování připomínek/námitek zmocněnce se vztahují § 55b odst. (2) ve spojení s § 52 odst. (2) a (3) stavebního zákona za použití § 23 stavebního zákona. Návrhy na vyhodnocení připomínek a návrhy na rozhodnutí o námitkách zpracuje pak následně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podle § 53 stavebního zákona a doručí je dotčeným orgánům a krajskému úřadu s výzvou k uplatnění stanovisek. Žádné další projednání námitek se zmocněncem stavební zákon nepředepisuje.***

Odůvodnění změny č. 3 územního plánu obsahuje:

a) část textovou, počet listů 33
tabulkové přílohy: zábory ZPF (zastavitelné plochy, plochy změn v krajině)
plochy navrácené do ZPF
odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch

b) grafická část obsahuje 2 výkresy:

výkres č. o1	Koordinační výkres	1:5000
výkres č. o2	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1:5000

dále je součástí odůvodnění:

1) návrh hlavního výkresu po změně č.3 (pro vydání nahrazeno výkresem v úplném znění po změně)

2) S1 – Schéma změny ÚSES s vyznačením ploch odebíraných, stávajících i nových; vzhledem k celkové revizi ÚSES by byly změny v hlavním výkrese nepřehledné; proto je součástí hlavního výkresu až nový návrh ÚSES a v tomto schématu je porovnání změny

Poučení:
Proti změně č. 3 územního plánu Soběhrdy, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, podat opravný prostředek.

Pavel Bartík, MBA
starosta

Jan Šíma
místostarosta

Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu ÚP

OZN.	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností	Informace podle ustanovení §3, odst. 2, písm. g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
DS1	DS	0,0348		0,0348								
	DS	0,1313				0,1313						
DS2	DS	0,2325					0,2325			ANO		
	DS	0,0142		0,0142								
DS3	DS	0,0155					0,0155					
	DS	0,0178		0,0178								
DS4	DS	0,0102				0,0102						
DS5	DS	0,0790					0,0790					
	DS	0,1065		0,1065								
DS6	DS	0,0613					0,0613					
FP3												
FP4												
FP5												
ME1a	ZZ	0,0752					0,0752					
	ZZ	0,0453				0,0453						
ME2	ZZ	0,0230					0,0230					
	ZZ	0,1562				0,1562						
ME3	ZZ	0,0702					0,0702					
	BV	0,1700					0,1700					
ME4	ZZ	0,3898					0,3898					
	BV	0,1353					0,1353					
ME5	ZZ	0,0271					0,0271					
	BV	0,0213					0,0213					
ME6	ZZ	0,2445					0,2445					
ME7	BV	0,2594					0,2594					
	BV	0,1289				0,1289						
	DS	0,0049				0,0049						
PH2	ZZ	0,1123				0,1123				ANO		
	BV	0,0002					0,0002					

	DS	0,0004					0,0004			
PH3	ZZ	0,0925					0,0925			
SO2	BV	0,0059					0,0059			
	BV	1,1090		1,1090						
	BV	0,0289					0,0289			
	DS	0,0190		0,0190						
SO3	DS	0,0025					0,0025			
	BV	0,0372		0,0372						
	BV	0,2336					0,2336			
	ZZ	0,0307		0,0307						
SO4	ZZ	0,1188					0,1188			
SO5	BV	0,0401					0,0401			
SO9	ZZ	0,0161				0,0161				
	BV	0,4009		0,4009						
	DS	0,0369		0,0369						
SO10	ZZ	0,2792		0,2792						
TW2	TW	0,4396				0,4396				
TW3	TW	0,1077					0,1077	ANO		
	TW	0,0108			0,0108					
TW4	TW	0,3391					0,3391			
	TW	0,0075		0,0075						
TW5	TW	0,0439					0,0439			
TW6	TW	0,1367					0,1367			
TW8	TW	0,0594					0,0594			
	BV	0,0144					0,0144			
VA1	ZZ	0,1893					0,1893			
VA2	ZZ	0,0866				0,0866				
	SV	0,0796		0,0796						
	DS	0,0206		0,0206						
	SV	0,0021				0,0021				
	ZZ	0,0100		0,0100						
ŻK1	ZZ	0,0054				0,0054				
	SV	0,0093		0,0093						
	SV	0,1077			0,1077					
ŻK3	ZZ	0,2284			0,2284					
	SV	0,0001		0,0001						
ŻK4	SV	0,2063				0,2063				
	VZ	0,0001		0,0001						
ŻK5	ZO	0,0214		0,0214						
	VZ	0,2945		0,2945						
ŻK6	VZ	0,0693				0,0693				

Není, jedná se o trvalý zábor

Nejsou v území

Nejsou v území

Jedná se o změnu ÚP, vymezeny jsou v záborech pouze nové p

	BV	0,0083				0,0083	
ŽN1	ZZ	0,0153				0,0153	
	SV	0,1565		0,1565			
	SV	0,0165				0,0165	
ŽN3	SV	0,0209					0,0209
	BV	0,0324		0,0324			
ŽN6	ZZ	0,0302		0,0302			

DS	0,7872		0,2497		0,1463	0,3912
OS	0,0000				0,0000	0,0000
BV	2,6258		1,5796		0,1372	0,9091
SV	0,5988		0,2454	0,1077	0,2249	0,0209
ZZ	2,2459		0,3501	0,2284	0,4372	1,2302
ZO	0,0214		0,0214		0,0000	
TW	1,1447		0,0075	0,0108	0,4396	0,6868
VZ	0,3640		0,2946		0,0693	

Součet celkem	7,7879	0,0000	2,7483	0,3469	1,4545	3,2382

Součet mimo DS a TW	5,8560		2,4911	0,3361	0,8687	2,1602

Pozn. všechny plochy Farmaparku byly ze změny č. 3 vyřazeny. Zůstává plocha FP1, která je identická se stávající plochou č.9 z platného ÚP, není předmětem nového záboru. Část plochy ŽK1 byla ze změny č.3 po VJ také vyřazena.

Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu ploch změn v krajině ve změně č.3 ÚP

OZN.		Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností	Informace podle ustanovení §3, odst. 2, písm. g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
HC1				0,0667				NE	NE	NE	NE	NE
					0,0069							
							0,0043					
HC2				0,0792								
					0,0644							
HC3					0,0414							
						0,3112						
							0,2826					
HC4				0,2715								
					0,6264							
						0,0057						
HC5				0,2373								
						0,1756						
HC6				0,1726								
					0,0538							
HC7				0,5334								
					0,4042							
						0,4683						
HC8					0,0479							
HC9				0,4110								
						0,1136						
HC10				0,0426								
						0,0123						
HC11				0,4363						ANO		
					0,0139							
HC12						0,0379						
KO1						0,5445						
							0,1247					
KO2				0,0310								
						0,0336						
KO3						0,0452						
KO4						0,0784						
KO5						0,0072						
							0,2716					

KO6						0,0000						
KO7					0,2386							
KO8				0,1238								
					0,0004							
KO9					0,0359							
						0,0246			NE			
KO10				0,0504								
						0,0821						
							0,1861					
KO11				0,0403								
							0,1378					
PK1						0,0298						
							0,0361					
PK3				1,1289								
					0,1765							
PK4				0,0035								
						0,0116						
PK5							0,0106					
PK6						0,0592						
PK7				0,1551								

Součet celkem	8,5883		3,7837	1,7102	2,0406	1,0537

Plochy navrácené do ZPF změnou č.3

OZN. podle platného ÚP	Navržené využití	Souhrn výměry (ha)	Výměra podle tříd ochrany (ha)				
			I.	II.	III.	IV.	V.
1		0,1524		0,1524			
		0,0315			0,0315		
4		0,0205					0,0205
6		0,0134				0,0134	
10		0,0199					0,0199
12		0,0009				0,0009	
		0,1319				0,1319	
15		0,0521					0,0521
16		0,0717				0,0717	
		0,5189				0,5189	
17		1,6886					1,6886
18		0,2597					0,2597
20		1,2686		1,2686			
		0,0037		0,0037			
		1,0435				1,0435	
21		0,0172					0,0172
22		1,2905				1,2905	
23		0,1082		0,1082			

Součet celkem	6,6931		1,5329	0,0315	3,0707	2,0579

Pozn. položka č. 9 byla vyřazena ze změny č.3

Odůvodnění jednotlivých rozvojových ploch

Ozn.	RZV	ha	Popis	Kapacity
DS1	DS	0,0348	posun pozemní komunikace z terénních důvodů, zajištění zpřístupnění pozemků současné zástavby	
DS2	DS	0,3637	narovnání vztahů v území dle skutečného průběhu vozovky	
DS3	DS	0,0297	cesta pro pěší a údržbu, spojnice cest, cesta obsluhuje plochu ČOV TW5; platný ÚP vymezoval cestu také, ale plocha nebyla značena v zastavitelném území a byla posunuta o jeden pozemek vedle - návrhem dochází pouze k technickému a pěšímu propojení, ploch a nemá záměrně dimenzi pro spojovací komunikaci	
DS4	DS	0,0279	narovnání vztahů v území dle skutečného průběhu vozovky	
DS5	DS	0,0790	přístupová cesta k ČOV (TW6), návrh komunikační obsluhy v návaznosti na propojení přes plochu SO2	
DS6	DS	0,1989	přístupová cesta k vodárenské stavbě (TW7), vymezení dle dokončené PD	
FP1	OS	0,5936	jednotlivé stavby v zóně Farmaparku, původní plocha č.9 byla rozdělena na jednotlivé plochy FP1 - FP4; výsledná plocha záborů zůstala prakticky stejná, zmenšila se o několik desítek metrů čtverečních; změna umožní stabilizaci záměru jednotlivých staveb v areálu, které při rozptýlení budou lépe působit v hospodářské krajině než při jejich koncentraci na jednom místě; z hlediska ZPF je přesun nezajímavý - jedná se o částečný přesun ze IV. do V. třídy ochrany	Vyřazeno ze změny č.3
FP2	OS	0,0316		
FP3	OS	0,1909		
FP4	OS	0,1395		
FP5	OS	0,7797	vzhledem k potřebám zemědělské výroby v rámci Farmaparku je navržena tato odloučená plocha pro zemědělskou výrobu, která je nutná pro jeho zázemí; omezení ploch podle §18, odst.5 (z důvodu kvality krajiny, viz odůvodnění) neumožňují takovýto rozsah zástavby - plošné zvýšení kapacit podle §18, odst.5 je ale nevhodné a v rozporu s požadavky na ochranu přírody a krajiny; navržená plocha je pohledově neexponovaná, v nízké třídě ochrany ZPF (IV.) a má velmi dobrou dostupnost ze silnice - navíc přímo navazuje na hospodářské pozemky Farmaparku - louky, pastviny	
ME1	BV,ZZ,DS	1,3268	doplnění stávající zástavby podél komunikace, její rozšíření - plochy ze stávajícího ÚP, výrazně plošně omezené včetně doplnění ploch ZZ (a ZZx)	ME1a max. 5RD, ME1b max. 2RD
ME2	ZZ	0,0876	doplnění obytné zahrady (narovnání stavu v území), z důvodu možného oplocení na hranici pozemku - platná hranice zastavěného území je dána nelogicky intravilánem mimo hranici pozemku	
ME3	ZZ	0,2264	doplnění obytné zahrady (narovnání stavu v území), identický problém jako u plochy ME2	
ME4	BV,ZZ	0,5598	urbanistické zarovnání okraje zástavby, ME6 pak faktická proluka - v platném ÚP je zástavba "zubatá" (plochy 13 a 14), komunikační síť nerespektuje vlastnické vztahy a znemožňuje využití plochy; návrh změny č.3 omezuje kapacity jednotlivých ploch, ale navrhuje dopravní obslužnost, která zajistí reálnou možnost výstavby, která povede k urbanistickému uzavření struktury okraje sídla, včetně zapojení stávající komunikace z východu	max. 1RD
ME5	BV,ZZ,DS	1,3940		max. 5RD
ME6	BV,ZZ	0,4971		max. 1RD
ME7	BV	0,2594		max. 2RD
PH1	BV,ZZ	0,4691	proluka v zástavbě, plocha převzatá z platného ÚP, kde byla ale chybně vymezena do zastavěného území; změnou je vzdálenější část plochy vymezena do ZZ	max. 2RD
PH2	BV,ZZ,DS	0,6573	urbanistické zarovnání okraje zástavby, větší část plochy převzata z platného ÚP, severní doplnění akceptuje záměr na doplnění krajinné zeleně AT a navazujících ploch K KO1; zpracovatel upravil (omezil) počet RD a vymezil plochy podle konkrétních záměrů jednotlivých vlastníků, rozšíření nemá dopad na krajinu, naopak bude vhodným ukončením sídla - i vzhledem k zajímavému terénnímu reliéfu cesty z Phova do Mezihoří	max. 1RD v severní části, max. 2RD v jižní části proti stávající zástavbě
PH3	BV,ZZ,DS	0,8210	urbanistické zarovnání okraje zástavby, plocha převzata z platného ÚP, pouze doplněná o část zahrad; celkově je plocha rozdělena na BV a ZZ, vzhledem k velikosti pozemků a kvalitě území je v této části doplněna regulace RP a výrazně omezen počet pozemků pro RD	max. 6RD
SO1	OS	1,7695	dotvoření stávající zóny sportu a rekreace, převzato z platného ÚP	
SO2	BV,OK,DS	1,9469	urbanistické zarovnání okraje zástavby, zóna vybavenosti a zástavby navazující na sportovní areál obce, převzato z platného ÚP, změna vnitřního členění ploch s ohledem na konkrétnější podobu záměru Domu pro seniory a bydlení	
SO3	BV	1,1594	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka; plocha navazuje na zastavěné území z jedné strany a na záměr SO1 a SO2 z druhé strany - jedná se o plochu optimálně využívající faktické proluky v zastavěném území, navíc je to plocha s velmi dobrou dopravní dostupností a přímým napojením na ing. sítě, vybudování komunikace v ploše SO2 zajistí optimální dostupnost - pozn. velká část plochy je v OP zemního plynu, plošně je určena k zástavbě zejména východní část plochy, méně než 50% - zbylá plocha tak zůstane vždy zahradou ZZ, změna ale z těchto důvodů záměrně nevymezuje dopravní řešení plochy	
SO4	BV,ZZ	0,4203	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka, plocha vymezená mezi stávajícími komunikacemi s dobrou dostupností s omezením OP plynovodu; plocha navazuje na zastavěné území a ukončuje urbanisticky okraj zástavby - pozn. zastavitelná plochy s RZV BV je pouze na hranici stávající zástavby v návaznosti na plochu SO5	max. 2RD
SO5	BV	0,4053	urbanistické zarovnání okraje zástavby, plocha převzata z platného ÚP, rozšířena na hranici pozemkové parcely, omezení OP je pro část zahrady bezpředmětné	max. 2RD
SO6	BV,ZZ	0,9356	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka; plně převzato z platného ÚP, část zástavby již zkolaudována	
SO7	BV	0,5823	proluka v zástavbě, plocha plně převzata z platného ÚP - její zvětšení je dáno chybným vymezením části plochy v zastavěném území platného ÚP	
SO8	BV	0,0212	zarovnání zástavby, narovnání vztahů v území, jedná se o plochy se stávající zástavbou, kde již není lesní porost - platný ÚP neumožňoval změnu, která byla již před jeho zpracováním	

SO9	BV,ZZ,PP	2,0522	urbanistické zarovnání okraje zástavby; plocha převzata plně z platného ÚP, upravena regulace a podrobnost stavebních čar v RP	západně od K PK1 max. 9RD, východně max. 4RD, min. šíře pozemku 18m
SO10	BV,ZZ,DS	0,9819	urbanistické zarovnání okraje zástavby, západní část plochy převzata z platného ÚP, východní doplněna jako proluka mezi stávající zástavbou, plocha rozdělena na plochu BV a ZZ, s doplněnou podrobnou regulací RP	max. 8RD
SO11	BV	0,2322	urbanistické zarovnání okraje zástavby v sídle, jedná se o zastavitelnou plochu v rámci zastavěného území	
TW1	TW	0,3109	vymezení plochy pro ČOV, plocha převzata z platného ÚP	
TW2	TW	0,4396	vymezení plochy pro ČOV, uvažovaná ČOV pro Farmapark a přilehlou část zástavby	
TW3	TW	0,1077	vymezení plochy pro ČOV, uvažovaná ČOV pro Phov - zpřesnění plochy z platného ÚP (W23)	
TW4	TW	0,3499	vymezení plochy pro ČOV, uvažovaná ČOV pro Mezihoří - zpřesnění plochy z platného ÚP (W22)	
TW5	TW	0,0514	vymezení plochy pro ČOV, stávající ČOV nezanesená do KN	
TW6	TW	0,1367	vymezení plochy pro ČOV, nová plocha zejména pro jižní část Soběhrd a plochy SO1 - SO5	
TW7	TW	0,0594	vymezení plochy pro vodárenskou stavbu, podle platné PD	
VA1	BV,ZZ,DS	0,8585	urbanistické zarovnání okraje zástavby, plocha převzatá z platného ÚP, rozšířená plocha zahrad ZZ, včetně stanovení podrobné regulace RP a definice a omezení pozemků	max. 4RD, min. šíře pozemku 30m
VA2	BV,ZZ	0,1668	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka; plocha byla chybně vymezena v platném ÚP v zastavěném území, změnou č.3 doplněna pouze jižní část pozemku v ZZ	max. 1RD
VA3	BV,ZZ	0,3199	proluka v zástavbě, plocha plně převzata z platného ÚP, kde ale byla chybně vymezena v zastavěném území	max. 2RD
ŽK1	SV,ZZ,DS	**0,1177**	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka; čistě urbanisticky doplněná plocha k uzavření struktury sídla	**max. 1RD**
ŽK2	ZZ	0,1703	doplnění obytné zahrady ke stávající historické zástavbě; plocha plně převzata z platného ÚP, výrazně omezena a převedena do ploch ZZ	
ŽK3	BV,ZZ	0,3453	urbanistické zarovnání okraje zástavby, plocha vymezená stávající zástavbou s okamžitým záměrem výstavby jednoho RD, plocha je ohraničena zástavbou a komunikacemi, je optimálně vhodná k zástavbě, nijak nevybíhá do zástavby - splňuje požadavek na postupné zahušťování zástavby	max. 1RD
ŽK4	SV	0,2064	proluka v zástavbě, plocha na základě intravilánu vymezena v zastavěném území, vhodná pro dostavbu a zahuštění zástavby mezi stávající zástavbou bez nutnosti zásahu do krajiny	max. 3RD
ŽK5	VZ	0,4922	návrh rozšíření hospodářského dvora - místní zemědělství, plocha převzata z platného ÚP, zmenšena a upraveno využití, které odpovídá přímému záměru na rozšíření hospodářského dvora malého zemědělského podnikání	
ŽK6	VZ	0,3639	návrh plochy pro zemědělskou stavbu v krajině; plocha vymezena pro potřeby konkrétního zemědělského podnikání, kdy omezení podle §18, odst.5 neumožňují výstavbu zemědělské stavby v potřebné velikosti; v regulacích je výrazně omezena zastavitelnost plochy	
ŽN1	BV,ZZ	0,2524	urbanistické zarovnání okraje zástavby, zázemí chovu; plocha plně převzata z platného ÚP, kde bylo ale jinak vymezeno zastavěné území, větší část plochy nově zařazeno do ZZ - důvodem omezení je vybíhání návrhové plochy do krajiny	max. 1RD
ŽN2	BV,DS	0,3912	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka; plocha plně převzata z platného ÚP s výrazným omezením rozsahu, doplněno omezení na velikost pozemku a jejich počet	max. 4RD, min. šíře pozemku 20m
ŽN3	SV	0,1939	změna využití v místě původní zemědělské stavby, doplnění okraje zástavby; plocha částečně převzata z platného ÚP, kde ale byla vymezena v zastavěném území; změna Z3 doplňuje plochu na hranice pozemku tak, aby byla vůbec využitelná k zástavbě	max. 1RD
ŽN4	BV,ZZ,PZ	0,7553	původní rozvojová plocha, převzatá z platného ÚP, změna části plochy na ZZ s omezením počtu pozemků a jejich šíře; návrh upravuje zástavbu tak, aby byl zajištěn pozvolný přechod do otevřené krajiny pomocí ploch RZV ZZ	max. 5RD, min. šíře pozemku 20m
ŽN5	SV,ZZ	0,6126	urbanistické zarovnání okraje zástavby, jižní část plochy převzata z platného ÚP, celková úprava ploch RZV, odpovídající napojení na stávající zástavbu a plynulý přechod přes RZV ZZ směrem do krajiny a k vodní ploše	
ŽN6	BV,ZZ	0,2095	urbanistické zarovnání okraje zástavby, plocha převzata z ÚP, upraven tvar při mírném zmenšení plochy, odpovídá požadavku na urbanistickou strukturu sídla - zástavba podél komunikací a přechod do krajiny přes RZV ZZ	max. 2RD, min. šíře pozemku 20m
ŽN7	BV,ZZ	0,9579	urbanistické zarovnání okraje zástavby, plocha plně převzata z platného ÚP; návrh vymezení ploch ZZ a regulace pozemků opět vymezuje zástavbu podél komunikací s vnitroblokem obytných zahrad	max. 6RD = max.3RD u každé stávající komunikace, min. šíře pozemku 20m