

ÚZEMNÍ PLÁN ÚŽICE

S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU



Pořizovatel:
Obecní úřad Úžice

Projektant :
ing. arch. Rostislav Jukl, Talafusova 966, Kutná Hora,

říjen 2025



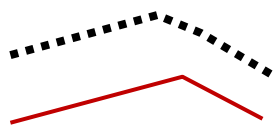
MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

**ÚZEMNÍ PLÁN ÚŽICE BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROSTŘEDKŮ
STÁTNÍHO ROZPOČTU, Z PROGRAMU MMR ČR**

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

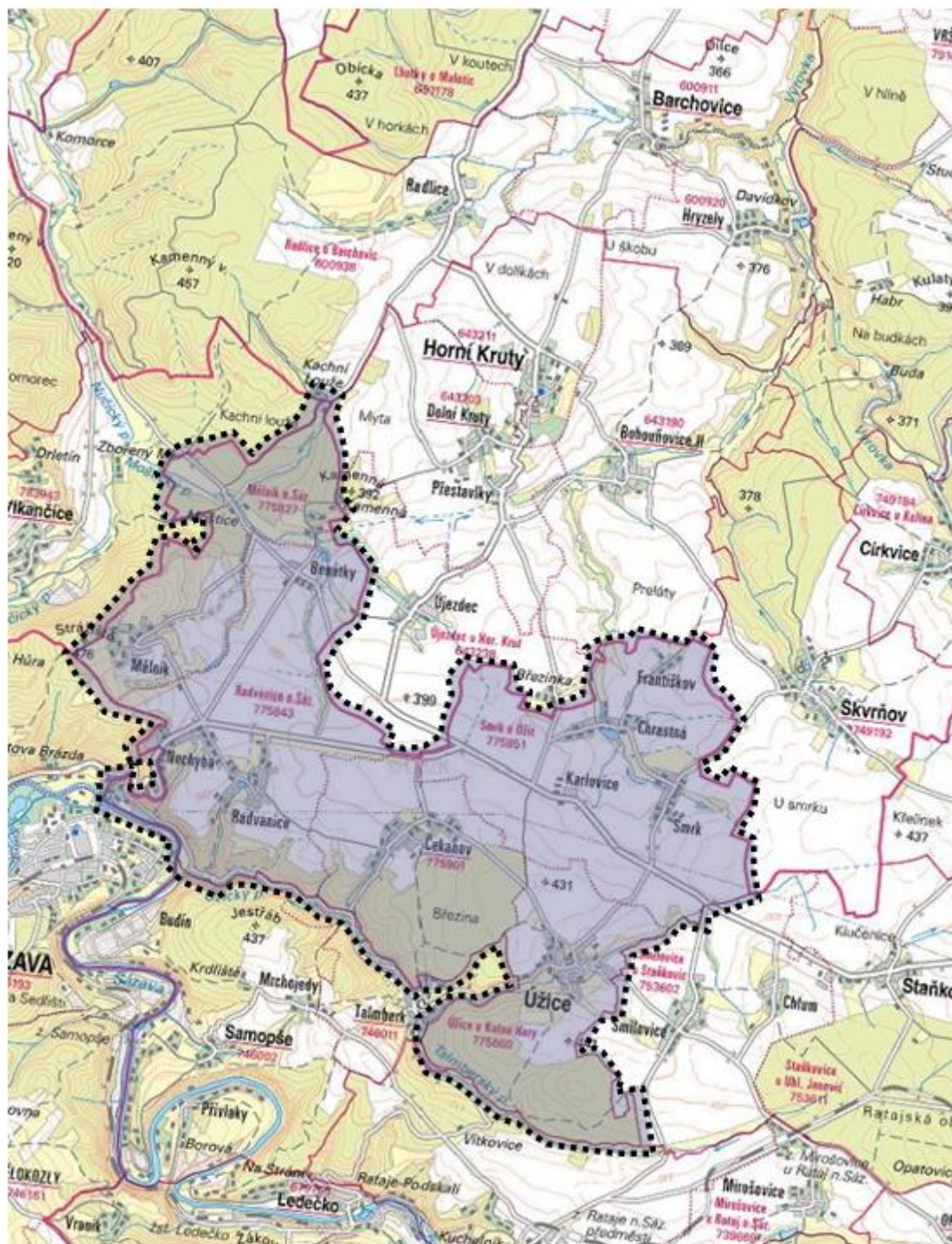
Územně plánovací dokumentace	územní plán Úžice
Vydaná zastupitelstvem	obce Úžice
Pod č.j.	5/2025/14
Dne	16.12.2025
Datum nabytí účinnosti	06.01.2026
Pořizovatel	Obecní úřad Úžice
Jméno a příjmení	Martin Novák
Funkce	starosta obce
Podpis úředně oprávněné osoby pořizovatele	
Otisk úředního razítka	





HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ



Obsah dokumentace			
Územní plán			
<u>Textová část</u>			
<u>Grafická část</u>	č.v.1	Základní členění území	1 : 5 000
	č.v.2	Hlavní výkres	1 : 5 000
	č.v.3	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000
Odůvodnění územního plánu			
<u>Textová část</u>			
<u>Grafická část</u>	č.v.4	Koordinační výkres	1 : 5 000
	č.v.5	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
	č.v.6	Výkres širších vztahů	1 : 50 000

Obsah textové části územního plánu:

1. Identifikační údaje, vymezení řešeného území
2. Vymezení zastavěného území, datum, k němuž bylo vymezeno
3. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
4. Urbanistická koncepce, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
5. Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití
6. Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a podmínky pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání ložisek nerostných surovin
7. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, prostorové uspořádání, podmínky ochrany krajinného rázu
8. 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
9. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
13. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona

Obsah textové části odůvodnění územního plánu:

- 1) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- 2) vyhodnocení splnění požadavků zadání, v případě zpracování též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu
- 3) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- 4) informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
- 5) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE, VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ:

Název akce:	územní plán Úžice S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU
Stupeň:	územní plán
Řešené území:	řešeným územím je správní území obce Úžice obec Úžice – kód obce 534510 k.ú. Úžice u Kutné Hory, Smrk u Úžic, Čekanov, Radvanice nad Sázavou, Mělník nad Sázavou o výměře 1856 hektarů
Okres :	Kutná Hora
Pořizovatel :	Obecní úřad Úžice
Jméno a příjmení:	Martin Novák_
funkce:	starosta obce
Projektant :	ing.arch. Rostislav Jukl, Talafusova 966, Kutná Hora, IČ 464 01 326
Datum zpracování:	březen - listopad 2022 červen 2023 úprava po společném jednání duben 2025 úprava pro opakované veřejné projednání

2 . VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, DATUM , K NĚMUŽ BYLO VYMEZENO

Zastavěné území (jeho hranice) je návrhem územního plánu vymezeno k 30.4.2023.

Vyznačeno je v grafické části územního plánu ve výkresech č.1, 2 a jeho odůvodnění č. 4.

Zastavěné území v řešeném území tvoří: Benátky, Čekanov, Františkov, Chrastná, Karlovice, Mělník, Nechyba, Radvanice a Smrk.

Úžice leží 5 km východně od Sázavy a 7 km západně od Uhlířských Janovic – nepravidelná nízkopodlažní zástavba okolo silnice III. třídy a místních komunikací venkovského typu s hospodářskými objekty i přilehlými zahradami.

Čekanov leží 2 km západně od Úžic - nepravidelná zástavba obytných objektů venkovského typu okolo sítě místních komunikací s hospodářskými objekty.

Nechyba leží 4,5 km západně od Úžic je stavebně srostlá s Radvanicemi.

Radvanice leží 3,5 km západně od Úžic - nepravidelná nízkopodlažní zástavba (okolo místních komunikací) venkovského typu. Nachází se zde mateřská škola.

Mělník leží 6 km severozápadně od Úžic, - vesnická nepravidelná zástavba tvořená obytnými a rekreačními objekty okolo návsi a průjezdní silnice.

Benátky leží 6 km severozápadně od Úžic- je pouze několik objektů venkovského charakteru

Karlovice leží 1 km severně od Úžic – hospodářský dvůr zemědělské výroby.

Smrk leží 1,5 km severně od Úžic - vesnická nepravidelná zástavba okolo návsi.

Chrastná leží 2 km severně od Úžic - nepravidelná nízkopodlažní zástavba venkovského typu s hospodářskými objekty i přilehlými zahradami.

Františkov leží 2,5 km severně od Úžic. Má pouze několik jednotlivých objektů.

Plochy objektů individuální rekreace (chat) jsou v krajině. Největší je v západní části území u Mělníka.

3. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

a) koncepce rozvoje území obce:

Koncepce rozvoje území vychází z požadavku na respektování a ochranu stávajících hodnot území a zástavby a to i historicky dané urbanistické koncepce zástavby. Byly respektovány i širší vazby na okolí a to u dopravní, technické infrastruktury a krajiny. Navrženy a vymezeny jsou pro další rozvoj převážně plochy bydlení. Vytvářeny budou podmínky ochrany přírody a krajiny, zvyšována její rekreační a krajinářská hodnota doplněním zeleně.

Zástavba je navrhována do proluk zástavby a nezbytné minimum rozšíří zastavěné území. Je navržen rozvoj pouze funkční složky bydlení a doplnění o technickou infrastrukturu. Zpracováno je řešení krajiny včetně její ochrany a doplnění zelení.

b) ochrana a rozvoj hodnot území:

b1) urbanistická struktura

Obec leží severně od řeky Sázavy v Posázavské pahorkatině nedaleko města Sázava.

Zástavba obce plynule přechází do krajiny s vysokou rekreační hodnotou. Asi čtvrtinu správního území tvoří lesní porosty. Zástavba obce je nízkopodlažní. Stavební dominantou je kostel v Úžicích. Návrh předpokládá zachovat stávající urbanistickou strukturu, především dochovanou v centru okolo návsi s množstvím historických objektů. Zachována bude i historická uliční síť. Bude respektována současná hladina zástavby včetně střech.

Návrh je založen na principu rozvoje (soustředění výstavby) v okolí stávající zástavby s tím, že z důvodu časté nevhodnosti terénu k výstavbě v zastavěném území obce bude nutné překročit současnou hranici zástavby do nezbytného zemědělského okolí a do přiléhající krajiny (vzhledem k situaci stávajících sítí umožnit zástavbu v navazujícím krajině pásu). V zástavbě obce je dostatek volných ploch pro novou výstavbu (tím se intenzivněji využije stávající a navržené technické vybavení obce) a nebude se rozptylovat zástavba do krajiny. Takovým prostorem pro obytnou zástavbu jsou v Úžicích severní a východní část, v Čekánově střední a východní část, v Nechybě západní část. Výroba bude ve stávajících areálech a plochách.

V obci se rozvíjí rekreace formou druhého bydlení v chalupách a v rekreačních objektech. Pro sport a rekreaci je stávající hřiště.

Velká část řešeného území je lesní porost s množstvím cest. Krajinu je možno využít celoročně k turistice. Rekreační možnosti se zvýší vytvořením nových procházkových a cyklistických cest při pozemkových úpravách na pozemcích zemědělské půdy.

Zachována zůstane současná hrana zástavby plynule přes zahrady přecházející do volné krajiny a zastavovány nebudou ani zahrady u zemědělských usedlostí. Zástavba v přímém kontaktu se zemědělskou půdou bude doplněna přechodovými prvky (zahrady, parkové plochy, zatravněné plochy, aleje...) u některých zemědělsky využívaných ploch obklopujících obec bude doplněna zeleň. To spolu s obnovou doprovodné zeleně u cest, silnic a v krajině, přinese úpravu obrazu krajiny i zvýší její rekreační hodnotu.

Do některých částí obce je zaveden vodovod, do zbývajících bude a bude provedena kanalizace s odkanalizováním do čistírny odpadních vod pro celou obec u Úžic s napojením Čekánova podél komunikace lesem. Odpadní vody z ostatních částí budou vyváženy na tuto čistírnu.

b2) - památkově chráněné objekty (nemovité kulturní památky)

V řešeném území Úžic jsou nemovité kulturní památky:



objekt **výklenková kaplička Panny Marie** •

Středočeský kraj, okres Kutná Hora, Úžice, Nechyba

PAMÁTKOVÁ OCHRANA: kulturní památka rejst. č. ÚSKP 45906/2-1203, stav ochrany: památkově chráněno
KATALOGOVÉ ČÍSLO: 1000158377

Bohatě architektonicky ztvárněná výklenková kaplička obdélného půdorysu, se štítovým nástavcem ve tvaru kruhové úseče a se sedlovou střechou. Drobná barokní stavba s vytříbeným tvaroslovím z doby kolem roku 1800.



objekt **výklenková kaplička sv. Prokopa** •

Středočeský kraj, okres Kutná Hora, Úžice, Nechyba

PAMÁTKOVÁ OCHRANA: kulturní památka rejst. č. ÚSKP 35744/2-1202, stav ochrany: památkově chráněno
KATALOGOVÉ ČÍSLO: 1000147553

Ozdobná výklenková kaple s vytříbeným barokním tvaroslovím, situovaná na kraji obce u stodoly usedlosti čp. 4. Pochází z druhé poloviny 18. století.



areál **kostel Nanebevzetí Panny Marie** •

Středočeský kraj, okres Kutná Hora, Úžice, Úžice

PAMÁTKOVÁ OCHRANA: kulturní památka rejst. č. ÚSKP 46289/2-1201, stav ochrany: památkově chráněno
KATALOGOVÉ ČÍSLO: 1000158786

Areál kostela s ohradní zdí s branami. Jednodílný kostel s polygonálním presbytářem s opěráky a štíhlou hranolovou věží. Původ stavby ve 12. století, přestavba z 15. století a další úpravy v 18. století. Stávající podoba z úprav v roce 1906.

Nezapsanými stavbami jsou křížky a pomníky v krajině a zástavbě.

- *Stávající zastavěná území mají stabilizovanou venkovskou zástavbu, toto by měly novostavby a dostavby respektovat.* Měly by být přízemní se symetrickou sedlovou střechou obvyklého sklonu (cca 35–45 st.), vhodný je obdélný půdorys budov.

Urbanisticky hodnotné plochy a zástavba je v centru Čekánova, Úžic a Radvanic.

V centru jejich zástavby návrh předpokládá zachovat stávající urbanistickou strukturu, především dochovanou s řadou historických objektů. Zachována bude i historická uliční síť. Bude respektována současná hladina zástavby včetně střech.

V pohledech na sídla bude zachována památkově cenná silueta zástavby a hladiny střech.

Regulovány jsou architektonicky a urbanisticky hodnotné části obce.

b3) vývoj obce

Nejstarší písemná zmínka o obci Úžice se v písemných pramenech dochovala z roku 1284. Historickou dominantou je uprostřed návsi stojící kostel Nanebevzetí Panny Marie z 12.století (je vystavěn kolem roku 1175).

b4) – archeologie

Řešené území leží v centrálním prostoru Kutnohorska, který v pravěku byl osídlen. Osídlení zde bylo v době prehistorické o čemž svědčí nálezy kamenných nástrojů v okolí.

Archeologické památky jsou vyznačeny v návrhu a zajištěna jejich ochrana.

Veškeré stavební zásahy musí být předem projednány s AU AV ČR dle zákona č.20/87 Sb. O státní památkové péči, ve znění zákona č. 242/92 Sb.. Umožněn musí být záchranný archeologický výzkum a u větších akcí proveden předstihový archeologický výzkum.

4 . URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

a) urbanistická koncepce

Rozvíjet se bude především bydlení a navazující služby. Obytná výstavba se bude rozšiřovat v plochách navazujících na zastavěné území. Výroba je stabilizována na okraji zástavby. Přednostně jsou využívány vnitřní rezervy území. Plochy pro rozvoj výroby a skladů nejsou navrhovány.

Návrh předpokládá zachovat stávající urbanistickou strukturu, především dochovanou v centru s řadou historických a cenných objektů. Urbanisticky hodnotné plochy a zástavba je v centru Čekánova, Mělníka, Chrátné, Úžic a Radvanic – regulace střech a hmot.

Zachována bude i historická uliční síť. Bude respektována současná hladina zástavby. Regulace střech. Zakotveno je i v regulacích jednotlivých ploch.

Urbanistická koncepce bude respektovat hodnoty sídla.

V částech mimo vymezené plochy s prvky regulačního plánu – označeny U1 – U5/ bude zachována a respektována současná hladina zástavby.

Při umisťování staveb v zastavitelných plochách

- bude stanovena uliční čára
- oplocení na hranici s veřejným prostranstvím bude maximální výšky 1,5 m obdobného materiálového provedení
- Měly by být přízemní se symetrickou sedlovou střechou obvyklého sklonu (cca 35–45 st.), vhodný je obdélný půdorys budov.
- preferovat skládanou taškovou krytinu

ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Dle níže vyznačených hranic architektonicky a urbanisticky hodnotných center částí Čekánova, Chrátné, Úžic a Radvanic a Mělníka bude ve vymezených plochách tato regulace / vyznačeno ve výkresu č. 1 jako část ÚP s prvky regulačního plánu – označeny U1 – U5/

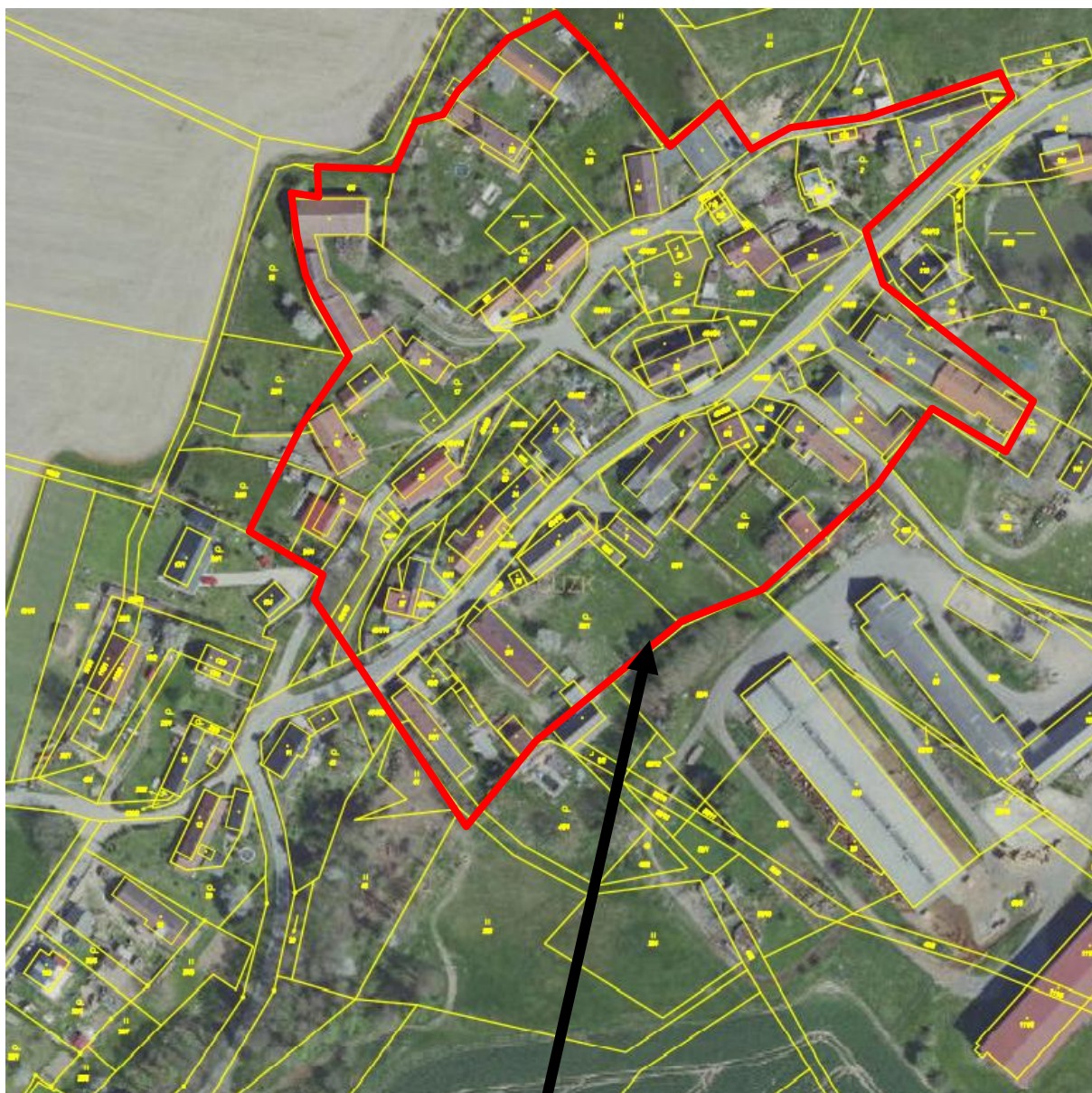
Ve vymezených plochách bude tato regulace.

- Zachována bude i historická uliční síť a respektována současná hladina zástavby
- Přístavby maximálně výšky současné zástavby
- Novostavby, přístavby a změny staveb ve vymezeném území ve stávající struktuře sídla realizovat s ohledem na měřítko, proporce, uliční čáru dle charakteru dané části
- Stávající zastavěná území mají stabilizovanou venkovskou zástavbu, toto by měly novostavby a dostavby respektovat. Měly by být přízemní se symetrickou sedlovou střechou obvyklého sklonu (cca 35–45 st.), vhodný je obdélný půdorys budov.
- Zachovat stávající uliční síť
- Preferovat skládanou taškovou krytinu
- V pohledech na sídla bude zachována památkově cenná silueta zástavby a hladiny střech.
- Bude respektována současná hladina zástavby včetně střech.



RADVANICE

**VYMEZENÍ ČÁSTI S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU
/HRANICE ARCHITEKTONICKY A URBANISTICKY HODNOTNÉHO CENTRA/**



ČEKÁNOV

VYMEZENÍ ČÁSTI S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU
/HRANICE ARCHITEKTONICKY A URBANISTICKY HODNOTNÉHO CENTRA/



ÚŽICE

VYMEZENÍ ČÁSTI S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU
/HRANICE ARCHITEKTONICKY A URBANISTICKY HODNOTNÉHO CENTRA/



MĚLNÍK

VYMEZENÍ ČÁSTI S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU
/HRANICE ARCHITEKTONICKY A URBANISTICKY HODNOTNÉHO CENTRA/



CHRÁSTNÁ

VYMEZENÍ ČÁSTI S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU (HRANICE ARCHITEKTONICKY A URBANISTICKY HODNOTNÉHO CENTRA)

Navržená urbanistická koncepce vychází ze současného stavu využití, uspořádání území a zástavby. Zástavba je uprostřed krajiny s vysokou rekreační hodnotou, jen část je zemědělsky využívanou krajinou s nízkým podílem zeleně a tedy možností rekreace v ní. Z toho vyplývá nutnost rozvoje rekreačních ploch uvnitř sídla, jako součást jednotlivých zón. Cílem návrhu rozvoje je využití dobré návaznosti území a jeho výhodné polohy v rozsáhlé rekreační oblasti tj. rozšířit možnosti zaměstnání, bydlení, rekreace a zajistit atraktivitu pro stávající obyvatele a podmínky pro jejich přírůstek.

Návrh je založen na principu rozvoje (soustředění výstavby) do stávající zástavby a nerozptylování výstavby do krajiny a narušování krajinného prostoru. Tím se intenzivněji využije stávající a navržené technické vybavení. Nově navržené plochy navazují na současnou zástavbu. Naprostá většina ploch pro zástavbu vyplňuje volné plochy v současné zástavbě anebo plochy s ní související. Plochy jsou určeny pro obytné funkce.

Obec Úžice leží v jižní části okresu Kutná Hora, asi 25 km jihozápadně od Kutné Hory a 5 kilometrů východně od města Sázava. Výměra území 1858,5 hektarů (k.ú.Čekanov, Mělník nad Sázavou, Radvanice nad Sázavou, Smrk u Úžic, Úžice u Kutné Hory). Leží v nadmořské výšce 416 m.n.m..

Obec Úžice se skládá z několika částí: Benátky, Čekanov, Františkov, Chrastná, Karlovice, Mělník, Nechyba, Radvanice a Smrk. Karlovice a několik jednotlivých objektů jsou v krajině.

V roce 2019 měli 668 obyvatel. Nyní mají 650 obyvatel. Počet částí obce 10, počet ZSJ 8. Pověřený obecní úřad Uhlířské Janovice. Jsou v návaznosti na město Sázava.

Historickou dominantou je uprostřed návsi stojící kostel Nanebevzetí Panny Marie z 12.století vystavěn kolem roku 1175.

Obec patří do kategorie obcí do 500 – 1000 obyvatel a leží v oblasti mimo spádovou oblast výrazných pólů osídlení – Kolína či Kutné Hory. Spádovost za institucemi státní správy směřuje do Kutné Hory (stavební úřad Uhlířské Janovice). Cílem přirozeného obslužného spádu je Kutná Hora a Sázava.

Území leží v Českomoravské vrchovině. Severní část je součástí geomorfologického celku Hornosázavská pahorkatina, podcelku Světelská pahorkatina, okrsku Třebětínská pahorkatina. Jižní část je součástí Křemešnické vrchoviny (při sázavském údolí), podcelku Želivská pahorkatina, geomorfologického okrsku Zručská vrchovina.

Terén se svažuje do údolí Sázavy. Protéká ho Úžický potok, Moštický potok, a Bohouňovský potok. Lesní porosty jsou na jihu a západě území. Ve střední části převládá zemědělská půda. Část jihozápadní hranice tvoří řeka Sázava.

Krajina v jižní části je determinována výraznou přírodní osou řeky Sázavy, která zde spolu s přítoky vymodelovala pestrou až hornatinou krajinu s četnými údolními zářezy se zalesněnými svahy s převahou listnatých dřevin. Typické je i osídlení prostoru, které je situováno do tří úrovní – na hrany údolí, údolní dno a v méně svažitéjších prostorech v kopcovité údolní krajině.

Území dle ÚAP má krajina příměstský charakter. Podíl území s lokalitou NATURA 2000 je 0,18 %. Leží v nadmořské výšce 416 m.n.m..

Jihozápadně vede dálnice D1 s nájezdem u města Sázavy. Ze silnic I. a II. třídy jsou v území silnice II/335, silnice II/334. Dopravně je napojena silnicí II/335 ve směru (východ – západ Uhlířské Janovice - Sázava). Je obslužnou komunikací Nechyby a Karlovic.

Jižně, mimo řešené území, prochází jednokolejná neelektrifikovaná regionální železniční trať č. 212 Čerčany – Světlá nad Sázavou se zastávkami mimo řešeném území (Sázava).

Přes území je podél Sázavy vedena cyklotrasa č. 19 a značené turistické trasy (podél Sázavy a přes Mělník).

Obec i její části mají velice dobrý rekreační potenciál a zeleň uvnitř a v blízkosti (lesní porosty v okolí). Cílem návrhu je využití této dobré návaznosti území pro rozvoj a jeho výhodné polohy v blízkosti města Sázava.

Územní doprovodné aktivity, možnosti rekreace zajistí atraktivitu pro stávající obyvatele a podmínky pro jejich přírůstek. Pro stabilizaci obyvatel a jejich přírůstek jsou navrženy rozvojové plochy rodinné výstavby.

Úžice a jižní okolí řešeného území jsou rekreační oblastí. Poloha obce v členitém terénu s rozsáhlými lesy, množstvím rybníků je ideální pro celoroční rekreaci. V obci se rozvíjí rekreace formou druhého bydlení v chalupách a v rekreačních objektech.

Území má vysokou rekreační hodnotu. Plocha několika objektů individuální rekreace je stabilizovaná a jejich další větší rozvoj nebude navrhován. Pro sport a rekreaci je vhodná okolní krajina (vodní toky, lesy) a sportovní areál.

Rozvoj bude soustředěním výstavby v okolí stávající zástavby s tím, že z důvodu časté nevhodnosti terénu k výstavbě v zastavěném území obce bude nutné překročit současnou hranici zástavby do nezbytného zemědělského okolí a do přiléhající krajiny, a vzhledem k situaci stávajících sítí umožnit zástavbu v navazujícím krajinném pásu. Zachována zůstane současná hrana zástavby plynule přes zahrady přecházející do volné krajiny a zastavovány nebudou ani zahrady u zemědělských usedlostí. U zástavby obce je dostatek volných ploch pro novou výstavbu (tím se intenzivněji využije stávající a navržené technické vybavení obce) a nebude se rozptylovat výstavba do krajiny.

Zastavěné území v řešeném území tvoří: Benátky, Čekanov, Františkov, Chrastná, Karlovice, Mělník, Nechyba, Radvanice a Smrk.

Úžice leží 5 km východně od Sázavy a 7 km západně od Uhlířských Janovic (108 trvale žijících obyvatel) – nepravidelná nízkopodlažní zástavba (okolo silnice III. třídy a místních komunikací) venkovského typu s hospodářskými objekty i přilehlými zahradami, v centru objekty občanské vybavenosti (na návsi kostel Panny Marie, obecní úřad) a služeb i rodinnými domy (na severovýchodním okraji na pravidelné parcelaci). Plochy pro výrobu a služby jsou na severovýchodním okraji v hospodářském areálu. Část objektů slouží k rekreaci.

Čekanov leží 2 km západně od Úžic (96 stálých obyvatel) - nepravidelná zástavba obytných objektů venkovského typu okolo sítě místních komunikací s hospodářskými objekty i přilehlými zahradami a objekty sloužící k rekreaci. Na jihovýchodním okraji je hospodářský areál. Na severovýchodním okraji je novější zástavba.

Nechyba leží 4,5 km západně od Úžic (má 112 obyvatel) je stavebně srostlá s Radvanicemi (novější zástavba je mezi nimi). Jsou v nich objekty občanského vybavení a hospodářský areál. Jejich nepravidelná zástavba obytných objektů venkovského typu je podél silnice do Sázavy. Jižní okraj má výstavbu na nové parcelaci.

Radvanice leží 3,5 km západně od Úžic (má 129 obyvatel) - nepravidelná nízkopodlažní zástavba (okolo místních komunikací) venkovského typu. Nachází se zde mateřská škola. V centru je parkově upravená náves s hřištěm a vodními plochami. Na severu hangár.

Mělník leží 6 km severozápadně od Úžic, je nejvýše položená obec. Má 77 obyvatel. Rozvíjí se zde individuální rekreace - vesnická nepravidelná zástavba tvořená obytnými a rekreačními objekty okolo návsi a průjezdní silnice (novější obytná a rekreační na západním okraji) a hospodářský areál na severním okraji.

Benátky leží 6 km severozápadně od Úžic (32 trvale žijících obyvatel) - zástavbou je pouze několik objektů venkovského charakteru okolo silnice a areál restaurace asi 100m severně.

Karlovice leží 1 km severně od Úžic – hospodářský dvůr zemědělské výroby.

Smrk leží 1,5 km severně od Úžic (má 69 trvale žijících obyvatel) - vesnická nepravidelná zástavba okolo návsi a silnic a několik rodinných domů s rekreačními objekty a hospodářským areálem na jihovýchodním okraji.

Chrastná leží 2 km severně od Úžic (má 28 stálých obyvatel) - nepravidelná nízkopodlažní zástavba venkovského typu s hospodářskými objekty i přilehlými zahradami, uprostřed vodní plocha. Část objektů slouží k rekreaci.

Františkov leží 2,5 km severně od Úžic, je nejmenší osadou obce. Má pouze 5 stálých obyvatel, několik jednotlivých objektů podél parkové návsi s komunikací. Nepravidelná nízkopodlažní zástavba venkovského typu s hospodářskými objekty i přilehlými zahradami. Část objektů slouží k rekreaci.

Plochy objektů individuální rekreace jsou v krajině. Největší je v západní části území u Mělníka.

b) vymezení zastavitelných ploch

V zastavěném a zastavitelném území jsou vymezeny jednotlivé funkční plochy u kterých jsou stanoveny podmínky využití v části 7 (STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ).

Skládají se z jednotlivých funkčních ploch.

Navržené záměry se týkají rozvoje zastavitelných ploch území obce – plochy pro bydlení.

Tyto plochy jsou vyznačeny v grafické části územního plánu a jeho odůvodnění ve výkresech č.1, 2 a 4.

b1) plochy bydlení

Obytná zástavba je v obci zastoupena hlavně rodinnými domy. Většina z nich má přiléhající zahrady s ovocnými stromy. Malá část bytů je v zemědělských usedlostech.

Bytové domy v území nejsou. Do budoucna se s jejich stavbou neuvažuje. Výstavba jednotlivých objektů je možná v plochách obytných.

Obytná zástavba rodinných domů se bude rozvíjet většími zastavitelnými plochami v Čekanově, Chrastné, Nechybě, Radvanicích a Úžicích. Bude v prolukách anebo navazovat na okrajové části stávající obytné zástavby. Ostatní části jsou stabilizované pouze s pozemky pro jednotlivé domy.

Obytná výstavba je navržena v těchto plochách:

Označení plochy	značka	Popis plochy - funkce	Podmínky využití - omezení
Z1	BV	<u>plochy bydlení venkovské</u> - je pokračováním zástavby Úžic v severní části. Je logickým pokračováním již existující obytné zástavby, na kterou navazuje. Výměra celkem 0,88 hektaru, je pro umístění 4 rodinných domů. Je v zastavěném území.	Napojena je z jihu na místní komunikaci. Regulativy zástavby jsou na straně 8 v části a) <u>urbanistická koncepce</u>
Z4	BV	<u>plochy bydlení venkovské</u> - je mezi komunikacemi v severní části Úžic. Je logickým pokračováním již existující obytné zástavby. Je mimo zastavěné území. Jsou v ní již vymezeny komunikace. Výměra celkem 1,40 hektaru, je pro umístění 8 - 10 rodinných domů.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a síť. Regulativy zástavby jsou na straně 8 v části a) <u>urbanistická koncepce</u>
Z5	BV	<u>plochy bydlení venkovské</u> - je na okraji východní zástavby Úžic u již existující obytné zástavby, na kterou navazuje. Výměra celkem 0,30 hektaru, je pro umístění dvou rodinných domů. Je mimo zastavěné území.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a síť. Regulativy zástavby jsou na straně 8 v části a) <u>urbanistická koncepce</u>
Z6	BV	<u>plochy bydlení venkovské</u> - je pokračováním zástavby Nechyby v jihozápadní části. Navazuje na stávající novou obytnou zástavbu. Výměra 0,38 hektaru, je pro umístění 1 - 2 rodinných domů. Je mimo zastavěné území.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a síť.

Z7	BV	<u>plochy bydlení venkovské</u> - je pokračováním zástavby Nechyby v jihozápadní části. Navazuje na stávající novou obytnou zástavbu. Výměra celkem 0,55 hektaru, je pro umístění 3 - 4 rodinných domů. Je mimo zastavěné území.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě. Její část je v OP lesa, ale ve vzdálenosti min. 25m od okraje lesních pozemků. Regulativy zástavby jsou na straně 8 v části <u>a) urbanistická koncepce</u>
Z8	BV	<u>plochy bydlení venkovské</u> - je na jižním okraji zástavby Radvanic u již existující obytné zástavby, na kterou navazuje. Výměra celkem 0,18 hektaru, je pro umístění jednoho rodinného domu. Je mimo zastavěné území.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě.
Z9	BV	<u>plochy bydlení venkovské</u> - je uprostřed zástavby Čekánova. Výměra celkem 0,96 hektaru, je pro umístění 6 - 8 rodinných domů. Je v zastavěném území.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě. Regulativy zástavby jsou na straně 8 v části <u>a) urbanistická koncepce</u>
Z10	BV	<u>plochy bydlení venkovské</u> - je pokračováním zástavby Čekánova ve východní části. Navazuje na stávající obytnou zástavbu. Výměra celkem 1,23 hektaru, je pro umístění 8 – 10 rodinných domů. Je mimo zastavěné území.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě. Je v ní navržena komunikace jako zastavitelná plocha. Regulativy zástavby jsou na straně 8 v části <u>a) urbanistická koncepce</u> .
Z11	BV	<u>plochy bydlení venkovské</u> - je pokračováním zástavby Chrástné ve východní části. Navazuje na stávající obytnou zástavbu a je dostavbou druhé strany komunikace. Výměra celkem 0,37 hektaru, je pro umístění 2 rodinných domů. Je mimo zastavěné území.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě. Regulativy zástavby jsou na straně 8 v části <u>a) urbanistická koncepce</u>
Z12	BV	<u>plochy bydlení venkovské</u> - je pokračováním zástavby Smrku v západní části. Navazuje na stávající obytnou zástavbu a je dostavbou druhé strany komunikace. Výměra celkem 0,48 hektaru, je pro umístění 2 - 4 rodinných domů. Je mimo zastavěné území.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě. Regulativy zástavby jsou na straně 8 v části <u>a) urbanistická koncepce</u>
Z13	BV	<u>plochy bydlení venkovské</u> - je mezi komunikacemi v severní části Úžic spolu s plochou Z4. Je logickým pokračováním již existující obytné zástavby. Je mimo zastavěné území. Výměra celkem 0,80 hektaru, je pro umístění 2 - 4 rodinných domů.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě. Regulativy zástavby jsou na straně 8 v části <u>a) urbanistická koncepce</u> Výměra je upravena po projednání a rozšíření propojení ploch Z4 a Z13
Z14	BV	<u>plochy bydlení venkovské</u> - je pokračováním zástavby Čekánova v západní části. Navazuje na stávající obytnou zástavbu. Výměra celkem 0,16 hektaru, je pro umístění jednoho rodinného domu. Je mimo zastavěné území.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě.

Z15	BV	<u>plochy bydlení venkovské</u> - je pokračováním zástavby Čekánova v severní části. Navazuje na stávající obytnou zástavbu a komunikaci. Výměra celkem 0,40 hektaru, je pro umístění 2– 3 rodinných domů. Je mimo zastavěné území.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě.
Z17	BV	<u>plochy bydlení venkovské</u> - je pokračováním zástavby Smrku v SV části. Navazuje na stávající obytnou zástavbu a je komunikace. Výměra celkem 0,17 hektaru, je pro umístění jednoho domu. Je mimo zastavěné území.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě.
Z18	BV	<u>plochy bydlení venkovské</u> - je pokračováním zástavby Smrku v JV části. Navazuje na stávající obytnou zástavbu a je komunikace. Výměra celkem 0,19 hektaru, je pro umístění jednoho domu. Je mimo zastavěné území.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě.
Z19	BV	<u>plochy bydlení venkovské</u> - je pokračováním zástavby Mělníku v západní části. Navazuje na stávající obytnou zástavbu a je u komunikace. Výměra celkem 0,20 hektaru, je pro umístění jednoho domu. Je mimo zastavěné území.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě.
Z20	BV	<u>plochy bydlení venkovské</u> je pokračováním zástavby Mělníku v západní části. Navazuje na stávající obytnou zástavbu, kterou vyplňuje a je u komunikace. Výměra celkem 0,35 hektaru, je pro umístění 2-3 rodinných domů. Je mimo zastavěné území.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě. Její část je v OP lesa, ale ve vzdálenosti min. 25m od okraje lesních pozemků. Regulativy zástavby jsou na straně 8 v části <u>a) urbanistická koncepce</u>
Z21	BV	<u>plochy bydlení venkovské</u> - je pokračováním zástavby Mělníku v západní části. Navazuje na stávající obytnou zástavbu a je u komunikace. Výměra celkem 0,3 hektaru, je pro umístění 2 rodinných domů. Je mimo zastavěné území. Navazuje na plochu Z20.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě. Její část je v OP lesa, ale ve vzdálenosti min. 25m od okraje lesních pozemků. Regulativy zástavby jsou na straně 8 v části <u>a) urbanistická koncepce</u>
Z23	BV	<u>plochy bydlení – venkovské</u> - je na okraji východní zástavby Úžic v již existující obytné zástavbě, na kterou navazuje. Výměra celkem 0,20 hektaru, je pro umístění 1 - 2 rodinných domů. Je mimo zastavěné území.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě. Plocha byla přidána před opakovaným společným řízením
Z24	BV	<u>plochy bydlení venkovské</u> - je pokračováním zástavby Čekánova v severní části. Navazuje na stávající obytnou zástavbu a komunikaci. Výměra celkem 0,62 hektaru, je pro umístění 3 - 4 rodinných domů. Je mimo zastavěné území.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě. Protíná ji vrch vedení elektro. Její západní část je v OP silnice. Plocha byla přidána před opakovaným společným řízením

V případě umístění nové zástavby, budou objekty umístěny ve vzdálenosti min. 25 m od okraje lesních pozemků. K výstavbě ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesních pozemků bude dále nutný souhlas státní správy lesů. To platí i pro drobné stavby. Oplocení v ochranném pásmu lesa musí být realizováno tak, aby nebylo znemožněno obhospodařování lesních pozemků, a to ne blíže než 5 m od hranice lesních pozemků.

Srážkové vody z návrhových lokalit budou v případě vhodných hydrogeologických podmínek přednostně zasakovány na pozemcích staveb, případně akumulovány v jímkách a následně využívány pro zálivku.

Všechny plochy přiléhají ke zpevněným komunikacím a vedou kolem nich inženýrské sítě. Uvnitř zástavby je několik pozemků pro umístění jednotlivých rodinných domů.

Vytipované pozemky umožní stavbu asi 35 - 40 rodinných domů, ale po návrhové období nepředpokládáme s jejich úplným zastavěním.

V územním řízení při umístování obytných domů v ochranném pásmu silnic musí být prokázáno splnění limitních hladin hluku z dopravy v denní i noční době.

Zastavitelné plochy Z4,Z5,Z12, Z13 a Z15 jsou podmíněčně vhodné za splnění limitních hladin hluku z dopravy. Zastavitelná plocha Z18 je podmíněčně vhodná za splnění limitních hladin hluku ze sousední plochy VD. .

b2) plochy občanské vybavenosti:

Jsou v území tvořeny stávajícími stavbami a zařízeními v samostatných areálech, nebo jako součást jiných ploch (obytných a smíšených). Jsou členěny do ploch

- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) (obecní úřad...)
- plochy občanského vybavení – komerční (OK) (prodejny, provozovny...)
- plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) (hřiště)

a) Veřejná infrastruktura

Pozemky a plochy tohoto druhu občanského vybavení jsou dostatečné, jednotlivé objekty je možno umístit i v plochách bydlení.

b) Komerční infrastruktura

Zastoupena je pouze restaurací, obchody a službami. Je v samostatných objektech anebo v částech obytných objektů jako smíšená funkce.

c) Hřbitovy v řešeném nejsou. S jeho zřízením se neuvažuje

d) Tělovýchovná a sportovní zařízení

V obci jsou sportoviště a hřiště. Plochy sportovišť a areálů jsou stabilizované.

Neuvažuje se s dalšími plochami občanské vybavenosti. Jednotlivé objekty je možno umístit i v jiných funkčních plochách.

b3) plochy veřejných prostranství

Těmito prostory jsou návsi a parkově upravené plochy v zástavbě, Spravovány a udržovány jsou obcí. Vyžadují pouze ochranu a údržbu. Parkové plochy budou i v navržené obytné zástavbě, jako součást jejich plochy.

Zastavitelné plochy bydlení nepřesahují výměru 2 hektary, proto není v nich v souladu s § 7 odst.2 vyhláška. č. 501/2006 Sb. nutno vymezit veřejné prostranstvím o výměře minimálně 1000 m².

b4) plochy smíšené obytné

Zahrnují se do ní pozemky staveb pro bydlení, občanského vybavení a veřejných prostranství, zeleně a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Jedná se o zástavbu se smíšenými funkcemi, kde není možno a ani účelné její další členění.

b5) plochy výroby a skladování:

a) Výroba průmyslová není zastoupena v řešeném území a ani se s jejím umístěním neuvažuje.

b) Drobná výroba, služby a řemesla - V současné době je v obci zastoupena několika samostatnými areály. Jednotlivé provozovny jsou součástí obytné plochy. S jejím umístěním na jiné ploše se neuvažuje.

c) Výroba zemědělská.

Výroba zemědělská je na 1081 ha orné půdy, což je téměř 60 % výměry území. Zemědělské areály jsou v Karlovicích, Čekánově, v Úžicích a nevelká plocha v Mělníku. Jednotlivé objekty jsou součástí jiných funkčních ploch. Jejich plochy jsou stabilizované.

Nový zemědělský areál v území nevznikne.

b5) plochy rekreace:

Individuelní rekreace je zastoupena chalupami, chatami a rodinnými domy nevyjmutými z bytového fondu. Zařízení veřejné rekreace v území není. V území je několik stávajících ploch rekreace rodinné. V území jsou pobytové louky.

Ve výhledu se předpokládá další zájem o ubytování v rekreačních chalupách.

Rekreační zahrádky v obci nejsou.

V územním plánu jsou plochy rekreace rozděleny na :

- Plochy rekreace – individuální(RI)

Návrh neuvažuje se novými plochami rekreace. S výstavbou dalších objektů rodinné rekreace v krajině se neuvažuje.

c) vymezení systému sídelní zeleně

Zejména kvůli ochraně před nežádoucími zastavěním a z důvodu zkvalitnění obytného prostředí byl v územním plánu vymezen systém sídelní zeleně a stanoveny podmínky jeho využití. Koncepce systému sídelní zeleně je tvořena následujícími funkčními plochami vymezenými v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Podmínky jejich využití jsou uvedeny v části 7.

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň – (PU) - jsou vymezeny jako plochy stabilizované (stávající) menšího rozsahu. Budou navrženy v rozvojových plochách v dalších stupních dokumentace (územní a stavební řízení).

Plochy zeleně soukromé a vyhrazené – (ZZ) jsou vymezeny jako plochy stabilizované.

Plochy zeleně ochranné a doprovodné a plochy zeleně přírodního charakteru jsou zařazeny do funkční plochy smíšené nezastavěného území. Jsou vymezeny jako plochy stabilizované v rámci či v sousedství biokoridorů a biocenter, jako doprovodná zeleň komunikací.

Mimo funkční plochy zeleně je systém sídelní zeleně tvořen zelení, která je v územním plánu zahrnuta do jiných funkčních ploch. Ta je zastoupena zelení veřejně přístupnou, zelení soukromou (např. zahrady obytných celků, zeleň v rámci areálů občanské vybavenosti apod.), zelení solitérní a liniovou (uliční aleje, stromořadí podél silnic, doprovodná a břehová zeleň - tj. stávající interakční prvky zeleně pronikající do ploch zemědělské půdy).

Kromě respektování stávajících funkčních ploch zeleně jsou nově navrženy i další prvky zeleně (zeleň v rámci navržených interakčních prvků v krajině - doplnění ÚSES).

Pro ochranu sídelní zeleně jsou stanoveny následující principy:

- budou respektovány stávající plochy zeleně
- plochy zeleně budou realizovány v rámci jiných funkčních ploch, zejména pak v rámci nových rozvojových lokalit v podobě zeleně veřejně přístupné (v rámci ploch bydlení, ploch smíšených obytných a ploch občanské vybavenosti) a zeleně izolační (zejména po obvodu výrobních areálů).

d) plochy zvláštního účelu – pro obranu státu

V řešeném území do této funkční plochy není začleněna plocha.

5. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ :

Součástí veřejné infrastruktury jsou plochy občanské vybavenosti pro vzdělávání, zdravotnictví, sociální péči, zařízení církevní a administrativní pro správu obce. Tyto plochy je nutno ve struktuře obce hájit a přednostně využívat pro veřejné účely - jsou vymezeny pod funkčním označením **plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)**. Komerční využívání těchto ploch musí být v souladu s tímto zájmem. Pod touto funkcí jsou v územním plánu samostatně vymezeny plochy zahrnující sídlo obecního úřadu,

Nová zařízení veřejné infrastruktury je ve smyslu návrhu územního plánu možné zřízovat jako přípustnou funkci i ve stabilizovaných funkčních plochách bydlení.

Mimo občanské vybavení veřejného charakteru jsou územním plánem vymezeny následující plochy občanského vybavení:

plochy občanského vybavení – komerční (OK) (prodejny, provozovny...)

plochy občanského vybavení – sport (OS) - hřiště.

Plochy občanského vybavení stabilizované i návrhové budou respektovány v souladu s jejich hlavním, resp. přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Jako **plochy veřejných prostranství – (PU)** (včetně veřejné zeleně - Z) jsou územním plánem funkčně vymezeny plochy, které mají významnou prostorotvornou a komunikační funkci - tedy návěsní a uliční prostory v zastavěném území obce, často v okolí objektů občanského vybavení. Uvnitř těchto funkčních ploch je nutná ochrana stávající zeleně, mimo hlavní dopravní tahy je nezbytná zejména podpora funkce obytných ulic. Zvláštní důraz je zde kladen na úpravy veřejných prostranství zejména v urbanisticky hodnotných a pohledově exponovaných lokalitách.

V rámci rozvojových lokalit budou v navazujících dokumentacích navrhovány dostatečné plochy veřejných prostranství pro obsluhu řešeného území dopravní a technickou infrastrukturou, rovněž budou navrhována veřejná prostranství za účelem uspokojení pohody bydlení obyvatel jednotlivých obytných celků.

Označení plochy	značka	Popis plochy – funkce	Podmínky využití - omezení
Z25	PU	Plochy veřejná prostranství všeobecná je komunikace u plochy Z23 v Úžicích	Výměra 0,09 hektarů Plocha byla přidána před opakovaným společným řízením

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Širší vztahy

Z hlediska dopravních vztahů leží Úžice mimo základní silniční síť. Přes řešené území neprochází dálnice ani silnice I. třídy. Území je obsluhováno silnicemi II. a III. třídy. V území není zastoupena železniční doprava. Území není dotčeno návrhem koridoru vysokorychlostní trati.

a) plochy silniční dopravy

Správcem silnic I. třídy je Ředitelství silnic a dálnic ČR Praha. Správcem silnic II. a III. třídy je Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje. Komunikace II. a III. třídy jsou v kompetenci Středočeského kraje.

Jihozápadně vede dálnice D1 s nájezdem u města Sázavy. Ze silnic I. a II. třídy jsou v území silnice II/335, silnice II/334. Dopravně je území napojeno silnicí II/335 ve směru (východ – západ Uhlířské Janovice - Sázava). Je obslužnou komunikací Nechyby a Karlovic.

V území jsou tyto silnice :

-silnice č.II/335 (její úsek je asi 5 km v řešeném území). Prochází celé řešené území ve směru Z – V. Je z ní napojena většina zastavěných částí. Západně od Karlovic se na ni napojuje silnice II/334 ze severu. Vede převážně zemědělskými pozemky a prudce klesá k Sázavě. Průjezdový profil, s ohledem na její dopravní zatížení, je dostatečný. Jsou na ni pravidelně zastávky hromadné dopravy.

-silnice č.II/334 (její úsek je asi 0,5 km v řešeném území)

-silnice č.III/3359 (v řešeném území je její úsek asi 3,5 km) -Talmberk – Úžice – silnice II/335 – Smrk – Škvrňov

-silnice č.III/3358 (v řešeném území je její úsek asi 1,7 km) - silnice II/335 – Čekánov

-silnice č.III/3357 (v řešeném území je její úsek asi 1,5 km) – ze silnice II/335 – Benátky

-silnice č.III/33426 (v řešeném území je její úsek asi 1,5 km) spojnice Chrástná – Smrk

-silnice č.III/33425 (v řešeném území je její úsek asi 0,8 km) – ze silnice II/335 na sever

-silnice č.III/33429 (v řešeném území je její úsek asi 3 km) – ze silnice II/335 – Mělník-Benátky

-silnice č.III/33428 (v řešeném území je její úsek asi 2 km) – ze silnice II/334 – Benátky

Návrh

S novým úsekem silnic se neuvažuje. Trasy silnic jsou fixovány ekonomickými investicemi a jejich přeložky mimo obec nejsou uvažovány z důvodu poměrně nevelké intenzity provozu, kromě navrženého *koridoru pro umístění stavby D172 – silnice II/334: Benátky, obchvat.*

Dle ZÚR je kolem Benátek obchvat silnice II/334, ale ta dle silniční mapy přes ně nevede.

V Zásadách je nejspíše chybně označena komunikace VPS (tj. za 136) stavba D171, a za 137) stavba D172), místo uvedené II/334 má být III/33428 a III/33420,

U nové obytné zástavby navrhované v bezprostředním okolí silničního tělesa nebudou případná požadovaná opatření ke snížení negativních vlivů dopravy hrazena z prostředků správce silniční sítě.

Místní komunikace:

Tyto komunikace mají obslužný charakter. Tyto komunikace obsluhují jednotlivé domy a pozemky. Nejvýznamnější jsou napojení Františkova, spojnice Úžice – Čekánov ze silnic.

Nově navržené místní komunikace budou v zastavitelných plochách. Jejich parametry a umístění budou řešeny v následných stupních dokumentace (územní a stavební řízení). Podél těchto komunikací v zástavbě je nutno zřídit chodníky z důvodu bezpečnosti chodců.

Nové účelové zemědělské komunikace nejsou navrhovány.
Navržena je obslužná komunikace v ploše Z 10 a k čistírně odpadních vod.

Požadavky na napojení

Dopravní napojení bude splňovat ustanovení § 9 a § 22 vyhlášky č.501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území.

Plochy přiléhající ke komunikaci budou splňovat požadavky pro připojení dle ustanovení § 10 zákona o pozemních komunikacích.

Ochrana proti hluku

Obytné objekty situované u silnice budou navrženy tak, aby byly splněny požadavky k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb proti hluku dle platných předpisů. Případná protihluková opatření budou řešena při stavebním a územním řízení.

Veškeré navrhované lokality bydlení BV umístované ke komunikacím II a III třídy budou řešeny jako podmíněně vhodné za průkazu splnění limitních hladin hluku z dopravy ve venkovním chráněném prostoru staveb.

Doprovodná zařízení silniční dopravy

V území je garážování v samostatných garážích a zbytek na terénu. Nově řešené lokality budou mít navržen dostatečný počet parkovacích míst.

Autobusová doprava

Je provozována v území autobusy soukromého dopravce. V obci jsou zastávky v docházkových vzdálenostech.

Odstavné a parkovací plochy, garáže

Parkování je převážně na soukromých pozemcích a několika veřejných prostranstvích. Většinou se jedná o odstavná stání, která nejsou vymezena dopravními značkami svislými, ani vodorovnými. Automobily se odstavují i v ulicích. Některé areály mají vlastní parkoviště. Pro ostatní parkování jsou využívány přímo obslužné místní komunikace (pokud to jejich šířkové uspořádání umožňuje). Odstavná stání u nové zástavby musí být řešena v rámci vlastních ploch nebo objektů. Nové lokality budou mít dostatečný počet parkovacích míst.

b) plochy železniční dopravy

Území neprochází železniční trať.

Jižně, mimo řešené území, prochází jednokolejná neelektrifikovaná regionální železniční trať č. 212 Čerčany – Světlá nad Sázavou se zastávkami mimo řešeném území (Sázava).

c) plochy letecké dopravy

Tento druh dopravy v území není zastoupen. U Radvanic jižně od silnice II/335 je plocha letiště LKSAZA Sázava. Mají zde hangár.

d) pěší a cyklistická doprava

V území je značená cyklotrasa č.19 - vede po jižní hranici - Talmberk – Sázava.

Cyklotrasa 0106 Talmberk – Úžice a 0127 Úžice – Smrk.

Přes území je podél Sázavy vedena cyklotrasa č. 19 a značené turistické trasy (podél Sázavy a přes Mělník).

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

A) VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

a1) Zásobování vodou:

V řešeném území je vodovod, Vodohospodářská společnost Vrchlice - Maleč, a.s. v zájmovém území vlastní a provozuje vodovod pro veřejnou potřebu. Požaduje dodržet ochranné pásmo vodovodu pro veřejnou potřebu stanovené § 23 odst. 3) zákona 274/2001 Sb., zákon o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění.

V území nejsou pozorovací vrty ČHMÚ.

Návrh zásobování vodou

Systém zásobení obce pitnou vodou se nebude měnit. Předpokládané postupné rozšíření vodovodní sítě pro zásobování celé obce pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu provozovatele VHS a.s. napojeného na přivaděč do Sázavy je provedeno.

a2) Kanalizace:

Obec nemá provedenou splaškovou kanalizaci svedenou na ČOV Splaškové vody jsou zachycovány v bezodtokých jímkách a vyváženy na ČOV mimo řešené území.

Dosud je odvod splaškových vod řešen jednotlivě u každého domu svodem do bezodtokové jímky, odkud je následně vyvážen do nejbližší ČOV. Některé domy mají vlastní čističku odpadních vod se vsakováním. V katastru obce se nenachází žádná významná vodoteč a tak je likvidace odpadních vod z domácích ČOV také problematická. Znečišťování již tak nedostatečného množství vody je velkým problémem a obec proto považuje vybudování kanalizace a ČOV za další z priorit.

Návrh čištění odpadních vod.

Uvažováno je odkanalizování oddílnou splaškovou kanalizací na čistírny odpadních vod.

V územně plánovací dokumentaci je vyznačena lokalizace ČOV včetně přístupu. Je jedna centrální pro celou obec s umístěním jižně od Úžic Jako zastavitelná plocha **Z22**.

Označení plochy	značka	Popis plochy – funkce	Podmínky využití - omezení
Z22	TI	Plochy technické infrastruktury je umístěním čistírny odpadních vod,	Má ochranné pásmo, vyznačeno v dokumentaci

Do některých částí obce bude provedena kanalizace s odkanalizováním do čistírny odpadních vod pro celou obec u Úžic s napojením Čekánova podél komunikace lesem. Ostatní části budou vyváženy na tuto čistírnu.

Dešťová kanalizace není vybudována. Dešťová voda je svedena do potoků a rybníků. Rybníky by měly sloužit k zadržování vody v krajině, plnit protipovodňovou funkci a zajišťovat vodu pro požární bezpečnost. Pro požární bezpečnost jsou důležité zejména rybníky v Radvanicích, Čekanově, Smrku, Benátkách a Františkově.

B) ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Vytápění stávajících objektů je převážně ještě na tuhá paliva, případně v některých případech elektrická energie buď způsobem akumulacím anebo přímotopným.

Stávající objekty i zástavba v navržených lokalitách bude vytápěna ekologicky šetrným způsobem (kromě elektřiny - nejlépe v kombinaci s akumulací, tepelné čerpadlo, propanbutan, dřevo, biomasa, sluneční energie apod.). Je nutné omezit používání fosilních paliv s vyšším obsahem síry a nespalitelných látek, které při spalování znečišťují přízemní vrstvu atmosféry. Souběžně s uvedenými hlavními způsoby získávání energie pro vytápění je

doporučeno, například pro předeřev teplé užitkové vody, využívat i sluneční energii (pomocí solárních kolektorů), popř. další alternativní zdroje energie.

C) ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM, PRODUKTOVOD

Zásobení plynem - plynovod

V území je VTL plynovod ze Sázavy do Staňkovic. Plynofikovány nejsou části obce.

Návrh

Neuvažuje se, po vyhodnocení stavu, s napojením na plyn. Možnost plynofikace byla prověřována, ale stávající STL plynovody jsou ve značné vzdálenosti od řešeného území a na území jiných obcí. Také napojení není možné z důvodů technických a ekonomických.

Produktovod v řešeném území není.

D) ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Současný stav

Provozovatelem energetického systému VVN, VN a NN je ČEZ Distribuce a.s. Děčín.

Řešené území spadá v zásobování elektrickou energií do oblasti napájecího bodu 110/22 kV Uhlířské Janovice. Obec je napojena z rozvodny R 110/22 vrchním vedením 22 kV z východu. Rozvodný systém je provozován napětím 22 kV. Z něho jsou odbočky venkovního vedení 22 kV napájecí distribuční trafostanice. Stávající vedení není přetíženo.

Přes území prochází VVN 110 kV z rozvodny Uhlířské Janovice - Sázava. Rozvod elektro NN je již v některých částech kabelem v zemi, někde je dosud vrchní vedení.

Návrh

Dle ZÚR je navržen - koridor pro umístění stavby E09 - vedení 110 kV (č. 1928) Sázava – Kostelec nad Černými Lesy, vč. rozvodny Sázava a rozvodny Kostelec n. Č. L.

V případě využití výkonových rezerv TS je nutno budovat nové vývody nízkého napětí ze stávajících transformačních stanic, protože přenosové schopnosti stávající distribuční sítě NN jsou vyčerpány. Pro potřeby rozvoje, kromě elektrického vytápění je dostatek elektrické energie. Stávající trafostanice v obci jsou v současnosti dostačující. Se stavbou nové se neuvažuje, pokud nebude nutná pro zastavitelné plochy.

Pro napojení nových zastavitelných ploch bude uvažováno dle potřeby příkonu s umístěním kioskové trafostanice v jejich navržené ploše. Napojena by byla kabelovým vedením ze stávajícího vrchního vedení vedeného přes ní. Ostatní zastavitelné plochy jsou pouze pro jednotlivé rodinné domy a tak budou napojeny ze stávajícího rozvodu.

Současná koncepce zásobování systémem 22 kV je perspektivní a zůstane i ve výhledu zachována. Další požadavky na zvýšení elektrické energie je možno krýt ze stávajících trafostanic po posouzení záměru a dodržení maximální přípustné vzdálenosti místa odběru od trafostanice do 200 m. Nárůst spotřeby elektrické energie bude kryt převážně pouze výměnou stávajících trafo.

Přenosové schopnosti vrchního vedení 22 kV jsou i pro další rozvoj dostatečné a neuvažuje se s návrhem dalšího vedení. Rozvoj bytové výstavby je řešen v menších plochách soustředěných kolem stávající zástavby a k ní přiléhající, což umožňuje napojení podstatné části rozvojových ploch na stávající rozvodný systém NN i za předpokladu jeho rozšíření.

E) TELEKOMUNIKACE:

Provozovatelem kabelové sítě je O2. Telefonní ústředna je v Sázavě. Tato ústředna má dostatečnou kapacitu linek, která bude dostačující i pro další rozvoj. Je možno napojit další účastníky. Její napojení je dálkovým optickým kabelem vedeným mimo řešené území. Rozvody v zástavbě jsou kabelem.

Řešeným územím neprochází radioreléová trasa (RR) Českých radiokomunikací. Je v ní omezení nadzemní zástavby.

Základnová stanice mobilního operátora je 600 m severozápadně od Úžic.

Koncepce radio a telekomunikačních zařízení v řešeném území se nemění. Připojení nové výstavby bude řešeno v rámci stávající kabelizace, resp. samostatnými stavbami v případě většího rozsahu výstavby.

F) SBĚR A LIKVIDACE TKO

Odpad je sbírán separovaně a likvidován. Odvoz je na skládku mimo řešené území.

Skládka TKO v obci není a ani se s jejím zřízením neuvažuje

6. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBYVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN.

Neurbanizované území je rozděleno na jednotlivé funkční plochy, u kterých jsou stanoveny podmínky využití v části 7.(STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ).

Skládají se z jednotlivých funkčních ploch.

- Plochy vodní a vodních toků (WT)
- Plochy zemědělské – orná půda(AP)
- Plochy lesní(LU)
- Plochy smíšené krajinné(MU)
- Plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ)
- Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)

a) Koncepte uspořádání krajiny

Navržená urbanistická koncepce vychází ze současného stavu využití, uspořádání území a zástavby obce. V blízkosti zástavby je krajina s vysokým podílem zeleně a tedy možností rekreace v ní. Vysoký je i koeficient ekologické stability. Plochy lesních porostů jsou stabilizovány a jsou důležitým prvkem ekologické stability.

Zástavba v přímém kontaktu se zemědělskou půdou bude doplněna přechodovými prvky (zahrady, parkové plochy, zatravněné plochy, aleje ...). Toto spolu s obnovou doprovodné zeleně, alejí u cest a silnic a vytvořením sítě nových pěších tras v krajině se zelení, přinese změnu celkového obrazu krajiny a zvýší její rekreační hodnotu. Navrženo je zvýšení pestrosti krajiny vytvářením prvků přírodního charakteru novou plošnou a liniovou zelení. To bude napomáhat ke zvětšování autoregulačních schopností krajiny a zvětšování ekologické stability. Navrženo je vytváření nových přírodních prvků v návaznosti na vodní toky a dopravní komunikace, toto bude doprovázeno posunem hranice zemědělsky obdělávaných ploch od vodních toků, komunikací a zástavby, čímž se vytvoří předpoklad k eliminaci negativních vlivů spojených se zemědělským hospodařením.

Cyklistické a pěší trasy v krajině propojí prvky zeleně v krajině s osídlením a komunikacemi a tím vytvoří ucelený systém. Mohou být umístěny v navržených prvcích ÚSES.

Nejvýznamnějším krajinným prvkem v území je doprovodná zeleň vodních toků. V návrhu je uvažováno s jejím rozvojem a propojením zelení přes plochy zemědělské půdy. Zachování a zkvalitnění životního prostředí bude rozšířením ploch doprovodné zeleně vodních toků.

b) Hodnoty přírodní a krajinářské

Navrženo je zvýšení pestrosti krajiny vytvářením prvků přírodního charakteru - nová plošná a liniová zeleň, tím bude napomáhat ke zvětšování samoregulačních schopností krajiny a tím zvětšování ekologické stability.

Navržena je ochrana a zachování lesní a mimolesní zeleně, alejí podél cest a silnic i soliterních stromů. Rozvíjena je i zeleň uvnitř zástavby jako parkově upravené plochy ve stávající i navržené obytné zástavbě. Respektovány jsou vymezené prvky VKP a ÚSES. V biocentrech ÚSES je zakázána jakákoli stavební činnost, v biokoridorech ÚSES může být udělena výjimka k veřejně prospěšným liniovým stavbám procházejícím kolmo na biokoridor.

V krajině jsou celistvé zemědělské pozemky. V návrhu je uvažováno s jejich propojením a rozčleněním plochami zeleně. Řešení krajiny a zeleně je navrženo v souladu se zpracovaným územním systémem ekologické stability.

Návrhem je řešena ochrana a zvýraznění výhledů a krajinného panoramatu.

c) Zeleň

Navržená urbanistická koncepce vychází ze současného stavu využití, uspořádání území a zástavby obce. Zástavba je v příznivé poloze Posázavské pahorkatiny méně intenzivně využívané zemědělské krajiny s vysokým podílem zeleně a možností rekreace v ní.

Plochy v řešeném území Úžic jsou zemědělsky využívané v okolí Benátek, Čekanova, Františkova, Chrastné, Karlovic, Nechyby, Radvanic, Úžic a Smrku.

Rozčleněny jsou vodními toky, zelení a komunikacemi. V území bude navržena zeleň v rámci lokálních prvků ÚSES. Zástavba v přímém kontaktu se zemědělskou půdou bude doplněna přechodovými prvky (zahrady, parkové plochy, zatravněné plochy, aleje ...). Velkou plochou zeleně jsou stávající lesy. Plochy lesních porostů jsou stabilizovány a jsou důležitým prvkem ekologické stability. Obdobně i travnaté porosty jsou důležitým prvkem ekologické stability.

Zemědělská půda tvoří asi 65 % z celkové výměry v katastru. Krajina jako celek je dle koeficientu ekologické stability (poměr ekologicky stabilních ploch ku ekologicky labilním plochám) je kulturní krajinou v relativním souladu. Nejvíce jich je v severní a jižní části území. Část je orná a část travnaté plochy.

Zájmové území leží v přírodní lesní oblasti Středočeská pahorkatina. Nynější kulturní krajina potlačila původní květenu této oblasti. Lesů je v řešeném území 25 % rozlohy a další rozsáhlé plochy jsou na sousedních katastrech.

Podél vodních toků je doprovodná zeleň. Komunikace jsou lemovány alejemi převážně ovocných stromů a budou nahrazovány novou výsadbou okrasných stromů.

Podíl jednotlivých kultur v řešeném území

Úžice výměra 1856 ha	orná	zahrady + vinice	sady	trvalý travní porost	lesní	vodní	zastavěné	ostatní
	1081ha	38,9 +0ha	1,43 ha	158,5 ha	453,5ha	13,7 ha	26,7 ha	82,4 ha

Krajinu tvoří tyto druhy zeleně.

c1) lesní plochy

v řešeném území 453 hektarů což je asi 25 % z celkové výměry. Zájmové území náleží do přírodní lesní oblasti Středočeská pahorkatina.

Nejvýznamnějšími plochami lesů jsou v severní části území a porosty u Sázavy. Jejich plochy přesahují i na okolní katastry. Menší plochy jsou v krajině a to jako izolované plochy.

Navržena není nová plocha lesa. Navržené plochy zeleně v rámci ÚSES budou mít zastoupení lesních porostů.

c2) parkové a parkově upravené plochy

Těmito prostory jsou návěs a parkově upravené plochy, spravovány a udržovány jsou obcí. Vyžadují pouze ochranu a údržbu. Parkové plochy jsou v navržené rodinné zástavbě jako veřejná prostranství.

c3) hřbitovy

V řešeném území není. S jejich umístěním se neuvažuje.

c4) zeleň sadů, zahrad

Plochy a zahrady jsou stabilizovány a díky porostu jsou dalším prvkem ekologické stability. Velké zahrady jsou u bývalých zemědělských usedlostí. Plochy zahrad jsou navrženy u nové rodinné zástavby jako součást jejich plochy.

Intenzivní sady v území nejsou zastoupeny.

c5) doprovodná a ochranná zeleň, aleje, stromořadí.

Podél vodotečí je doprovodná zeleň. Nejvýznamnější je podél Sázavy. Menšího rozsahu je jako doprovod dalších toků. Komunikace jsou lemovány alejemi stromů (ovocné budou nahrazovány výsadbou okrasných stromů).

Zeleň bude doplněna jako doprovod několika účelových komunikací.

c6) travnaté porosty.

Zeleň je na velké výměře jako trvalý travní porost.

Luční porosty jsou jako kosené louky v krajině i obklopující zástavbu. Největší plochy jsou v jižní části území. Menší plochy lemují komunikace a okraje lesních a parkových porostů. Obdobně i travnatý povrch mají plochy na návších v zástavbě. Část nivy v inundačním pásu vodních toků je zatravněna.

Nové plochy jsou navrhovány jako součást lemujících ploch zeleně (vodních toků, komunikací a ploch vysoké zeleně) v systému ÚSES a jeho prvků.

Změny v krajině, kromě ÚSES nejsou.

d) plochy zemědělské:

Zemědělská půda tvoří asi 65 % z celkové výměry v katastru. Nejvíce jich je v okolí Benátek, Čekanova, Františkova, Chrastné, Karlovic, Nechyby, Radvanic, Úžic a Smrku. Část je orná a část travnaté plochy.

Krajina jako celek je dle koeficientu ekologické stability (poměr ekologicky stabilních ploch ku ekologicky labilním plochám) je kulturní krajinou v relativním souladu.

Zemědělské půdy je celkem 1280 hektarů.

V řešeném území nejsou provedeny pozemkové úpravy.

Podíl jednotlivých kultur v řešeném území

Úžice výměra 1856 ha	orná	zahrady + vinice	sady	trvalý travní porost	lesní	vodní	zastavěné	ostatní
	1081ha	38,9 +0ha	1,43 ha	158,5 ha	453,5ha	13,7 ha	26,7 ha	82,4 ha

Závlahy a meliorace: V řešeném území je plošné odvodnění pozemků. Dílčí drenáže jsou svedeny otevřenými příkopy do vodotečí. Odvodňovací zařízení – drenáž je majetkem vlastníků a nesmí být jakoukoliv stavbou porušena.

Respektovány budou stavby hlavních odvodňovacích zařízení (HOZ). Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby zachovat podél zakrytých úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šíři 4 m od osy potrubí na obě strany a podél otevřených HOZ 6 m oboustranný manipulační pruh.

• Do HOZ nevypouštět žádné odpadní ani dešťové vody.

• V případě provádění jednotlivých výsadeb okolo HOZ požadavek na výsadbu pouze po jedné straně ve vzdálenosti min. 3 m od vrchní hrany u otevřených HOZ, a u zakrytých ve vzdálenosti min. 4 m od osy potrubí.

Požadavek na úpravu návrhu LBC 343 z důvodu umístění stavby hlavního odvodňovacího zařízení HOZ ID 1040000188- 11201000 – bude při realizaci prvku respektován – nebude v jeho okolí v požadované vzdálenosti výsadba.

Krajinu vytváří i vodní plochy a toky. Území je rozděleno rozvodnicí tak, že převažující část je odvodněna do povodí Vltavy a místní části Smrk, Chrastná, Karlovice, Březinka a Františkov do povodí Labe. Území po jižní hranici protéká řeka Sázava. Významnějším tokem v území je Úžický potok, Moštický potok, a Bohouňovský potok.

Vodní plochy jsou pouze u zástavby jednotlivých částí a v krajině Případné nové vodní plochy budou řešeny v jiných funkčních plochách.

V rámci řešeného území Úžic se nachází drobný vodní tok Bohouňovický potok (IDVT 10185560) s bezejmennými přítoky (IDVT 10178242, IDVT 10178744 a IDVT 10178747). Dle § 49 vodního zákona může správce drobného vodního toku užívat pozemků sousedících s korytem toku v šířce do 6 m od břehové čáry. Toto budou respektovat zastavitelné plochy Z11, Z12 a Z17.

Řeka Sázava, Moštický potok včetně všech levo i pravostranných přítoků s výjimkou pravostranného přítoku od severu z osady Kachní Louže jsou ve správě Povodí Vltavy. Bohuňovický potok včetně všech levo i pravostranných přítoků jsou ve správě Povodí Labe. Úžický potok včetně všech levo i pravostranných přítoků jsou ve správě Povodí Vltavy i Moštický potok je rovněž v jejich správě včetně všech levo i pravostranných přítoků s výjimkou pravostranného přítoku od severu z osady Kachní Louže. Ostatní toky jsou ve správě státního podniku Lesy ČR.

Kategorie rybných vod je mimopstruhová.

Zranitelnost území se omezí vybudováním čistírny odpadních vod a kanalizace. Nejsou navrhovány žádné zdroje znečištění, pouze obytná zástavba. Ochrana půdy proti erozi bude řešena pozemkovými úpravami.

e) Ochrana přírody

V řešeném území nejsou evropsky významné lokality (Natura) a ani ptačí oblasti.

V území nejsou chráněná území přírody.

Navržené funkční využití nemá vliv na další problematiku vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Památný strom v území je chráněný strom ve Smrku na návsi.

NÁVRH ÚZEMNÍCH SYSTÉMU A PRVKU EKOLOGICKÉ STABILITY

V řešeném území jsou stávající prvky ÚSES. Základní kostrou systému ÚSES v řešeném území - nadregionální biokoridor NK61 podél Sázavy. Doplněn je místním systémem ÚSES.

Do území zasahuje hranice ochranné zóny nadregionálního biokoridoru NK61.

V řešeném území je stávající nadregionální biokoridor NK 61. Prochází v souběhu s tokem Sázavy. Návrh sítě ÚSES na něj navazuje. Jižní část území leží v jeho ochranné zóně.

Je základní kostrou systému ÚSES v řešeném území. Na něj navazuje systém místní. Většina prvků je stávajících a funkčních. Nejlepší biokoridory jsou vedeny údolními nivami toku. Na nich jsou vložena biocentra lokálního významu. Některé biokoridory bude nutno založit. Tvořit je budou v krajině pásy široké 15 – 20 metrů s lučními porosty doplněné o výsadbu listnatých stromů a keřů.

Lokální biokoridory jsou vedeny kolem toků v řešeném území (Úžického potoka...).

Podkladem je zpracovaná dokumentace ÚSES pro celé ORP Kutná Hora na objednávku MěÚ Kutná Hora.

Vzhledem k tomu, že v krajině se vyskytuje velmi vysoký podíl ekologicky stabilních ploch a krajina jako celek je ekologicky stabilní, spočívá návrh ÚSES ve využití stávajících ekologicky hodnotných lokalit jako základu, který bude doplněn systémem prvků. Je to síť biokoridorů a biocenter navržená tak, aby byla vzájemně propojena podobná si stanoviště pro umožnění komunikace jednotlivých biocenter.

Lokální biokoridory jsou vedeny kolem toků v řešeném území. Vlastní systém prvků ÚSES je doplněn návrhem interakčních prvků označujících další kvalitní lokality nezařazené do sítě biocenter a biokoridorů.

Cílem bylo vymezit územní systém ekologické stability tak, aby byla co nejméně narušena stávající vlastnická struktura pozemků a aby byla respektována stávající cestní síť. Samozřejmostí je, že návrh ÚSES respektuje a vychází z dochovaných přírodně blízkých biotopů. Zbytky přírodních struktur do ÚSES zapojil taktéž generel lokálního systému, z něhož je v návrhu vycházeno.

Podle Metodiky zpracování ÚSES do územních plánů obcí je „hlavním cílem vytváření územních systémů ekologické stability krajiny, trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismů a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů. Podstatou územních systémů ekologické stability je vymezení sítě přírodě blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Je však zřejmé, že vymezení, ochrana a případné doplňování chybějících částí této sítě je pouze jedním z kroků k trvale udržitelnému využívání krajinného prostoru, protože existence takovéto struktury v území nemůže ekologickou stabilitu ani biodiverzitu zajistit sama o sobě; je pouze jednou z nutných podmínek pro její zajištění.“

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Podmínky využití

Pro funkční využití ploch biocenter je:

- přípustné:

- založení nefunkčních prvků ÚSES (biocenter)
- podpora přirozených porostů
- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- revitalizace vodních toků je žádoucí
- Tvar a lokalizaci biocenter je možné upravit v rámci pozemkových úprav, za předpokladu dodržení maximálních a minimálních rozměrů dle metodiky ÚSES.

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

- nepřípustné:

- 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;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

•

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

- přípustné:

- založení nefunkčních prvků ÚSES (biocenter)
- podpora přirozených porostů;
- současné využití

- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
 - jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
 - Revitalizace vodních toků je žádoucí.
 - Rozměry, délku a trasu biokoridorů je možné upravit v rámci pozemkových úprav, za předpokladu dodržení maximálních a minimálních rozměrů dle metodiky ÚSES.
- podmíněné:
- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru
- nepřipustné:
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
 - jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

koncepte

Vzhledem k tomu, že v krajině se vyskytuje velký podíl ekologicky stabilních ploch a krajina jako celek se jeví jako ekologicky stabilní, spočívá návrh ÚSES ve využití co největšího počtu ekologicky hodnotných lokalit jako základu. Doplní ho systém prvků, tj. síť biokoridorů a biocenter navržená tak, aby byla vzájemně propojena podobná si stanoviště pro umožnění komunikace jednotlivých biocenter.

Obnova by měla využívat místních dřevin, uplatňována clonná obnova s dlouhou obnovní dobou a výhledově s přechodem na výběrový hospodářský systém. V porostech by měl být předržován určitý podíl starých, zdravých jedinců, podporována přirozená obnova a imisní odolnost a věková diferenciací. Luční porosty by měly být extenzivně obhospodařovány s jednou, maximálně 2 sečemi, bez hnojení a dalších technických zásahů do porostu. Luční partie pravidelně kosit, nehnojit a nedosévat.

V biocentrech ÚSES je zakázána jakákoli stavební činnost v biokoridorech ÚSES může být udělena výjimka k veřejně prospěšným liniovým stavbám procházejícím kolmo na biokoridor. V těchto prvcích nesmí být měněny druhy pozemků na ornou půdu. Podél vodních toků a ploch budou ponechány zatravněné pásy.

U vymezených prvků se při pozemkových úpravách připouští korekce jejich tras či lokalizace.

Požadavek na úpravu návrhu LBC 343 z důvodu umístění stavby hlavního odvodňovacího zařízení HOZ ID 1040000188- 11201000 – bude při realizaci prvku respektován – nebude v jeho okolí v požadované vzdálenosti výsadba.

f) Prostupnost krajiny a ochrana proti erozi:

Vyšší propustnost krajiny a její rekreační možnosti se zvýší vytvořením nových procházkových tras v okolí toků a nově navržených cest ve stávající a navržené zeleni. Ochrannou zelení s funkcí protierozní a protihlukovou je navržená doprovodná zeleň cest.

g) Ochrana před povodněmi:

Územím protéká významný tok. Na hranici území je řeka Sázava - má stanoveno záplavové území. Vymezuje koryto vodního toku a pozemky přilehlé, jsou zakresleny záplavové plochy průtoků Q100 (stoletá voda). Jako oblast s nejvyšší mírou povodňového nebezpečí je vymezena i aktivní zóna záplavového území. Jsou omezení v záplavovém území.

K zaplavování zástavby v území nedochází. V okolí toků, není zástavba. Území není oblastí s nejvyšší mírou povodňového nebezpečí.

Zástavba není navrhována v blízkosti toků z důvodu možného zaplavování. Územní plán umožňuje revitalizaci u páteřních vodotečí a počítá s pozitivním protipovodňovým přínosem celkové revitalizace. Žádoucí je i zajištění adekvátní propustnosti koryt toků v exponovaných profilech zastavěného území obce, příp. realizace dalších dílčích protipovodňových opatření. U nové zástavby budou dešťové vody likvidovány na vlastním pozemku z důvodu zlepšení odtokových poměrů v území.

Pro potřeby správy a údržby vodního toku je nutné zachovávat volný nezastavěný manipulační pruh v šíři 8 m od břehové čáry významného vodního toku a u ostatních v šíři 6 metrů.

Dalším z limitů pro rozvojovou zástavbu je nezastavitelnost manipulačního pruhu v šíři 8m od břehové hrany významných vodních toků (Sázava) 6 m od břehových hran drobných vodních toků (její pravostranné přítoky) z titulu jejich správy a údržby.

1) V ÚPD je pro vymezené rozvojové plochy uveden způsob zásobení pitnou vodou, likvidace srážkových vod a splaškových odpadních vod.

2) Likvidace splaškových odpadních vod se řeší napojením na veřejnou kanalizaci s centrální ČOV nebo prostřednictvím domovních čistíren odpadních vod. Tam kde by napojení na kanalizaci nebo na domovní ČOC z technických důvodů nebylo možné, bude jejich likvidace prostřednictvím jímek na vyvážení.

3) Srážkové vody z rozvojových ploch je třeba v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemcích, akumulace -zálivka, však, v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, resp. jako vody užitkové. Při odvádění srážkových vod z veřejných ploch je třeba před zaústěním vhodným způsobem řešit retenci (např. trubní), využít přirozeného vsaku (např. do zelených pásů, resp. použitím zámkových dlažeb apod.)

4) Rozvojové plochy musí respektovat omezení daná v aktivní zóně záplavového území, nezastavitelnost záplavového území.

h) plochy rekreace:

K rekreaci v zástavbě slouží parkově upravené plochy ve středu zástavby a hřiště.

Individuelní rekreace je zastoupena chalupami, chatami a rodinnými domy nevyjmutými z bytového fondu. Zařízení veřejné rekreace v území není. V území je několik stávajících ploch rekreace rodinné. V území jsou pobytové louky. Úžice a okolí jsou vyhledávanou rekreační oblastí. Poloha obce v členitém terénu s rozsáhlými lesy, množstvím rybníků je ideální pro celoroční rekreaci. Rekreační zahrádky v obci nejsou.

Územím prochází dvě turistické trasy a jedna značená cykloturistická trasa. Ve výhledu se předpokládá další zájem o ubytování v rekreačních chalupách.

Návrh neuvažuje se novými plochami rekreace.

Ch) dobývání ložisek nerostných surovin

Ch1) Poddolování, sesuvy, ložiska nerostných surovin:

Poddolované území není v řešeném území evidováno.

Sesuvy tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu zákona č.62/1988 Sb., v platném znění, se zde nevyskytují.

Na část území v SV okraji u Smrku zasahuje předpokládané ložisko (registrovaný prognózní zdroj – subregistr R) nevyhrazeného nerostu (hlíny, jílu, písku) 9159100 Skvrňov - U Smrku. Registrovaný prognózní zdroj se nachází východně od osady Smrk a přechází na katastrální území Skvrňov.

Skládka TKO (neřízená skládka) není v řešeném území.

Poddolovaná území nejsou.

Ch2) Skládky a těžebny

V řešeném území nejsou.

Další limity v území

O1) Ochranná pásma zemědělských areálů

Zemědělský areál je v Karlovicích, Úžicích, Čekánově, nemají stanoveno ochranné pásmo, slouží i pro živočišnou výrobu. V Karlovicích je výrobní zemědělský areál ZAS Úžice v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby.

O2) Požární zabezpečení:

Jako požární zabezpečení slouží v obci vodní plochy Pro požární bezpečnost jsou důležité zejména rybníky v Radvanicích, Čekánově, Smrku, Benátkách a Františkově. Vodovod bude osazen požárními hydranty. Nově navržené komunikace budou mít parametry pro příjezd požární techniky.

V souladu s § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., jsou v územním plánu plochy (i víceúčelových) odpovídající potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených § 20 vyhlášky č. 380 /2002 Sb.

V technické infrastruktuře při řešení zásobování vodou je navrženo i zásobování vodou k hasebním účelům, a to v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, budou podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch atd.).

Plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících budou odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány.

O3) Požadavky z hlediska civilní ochrany: jsou uvedeny v § 20 vyhlášky č.380/2002 Sb.

K varování obyvatelstva je požární siréna a využit může být i místní rozhlas. V území nejsou stálé tlakově odolné kryty. Ukrytí obyvatel je možné v plochách výroby a občanského vybavení. Nouzové ubytování je možno provizorně. Stravování v obci možno v restauraci. Zdravotnické zabezpečení je mimo území. Nouzové zásobení elektrickou energií je pouze z generátorů, vodou z cisteren. Mimořádné události (havárie...) se v území nepředpokládají.

O4) Požadavky z hlediska obrany státu:

Dotčený orgán státní správy pro zajišťování obrany ČR je Ministerstvo obrany. Zájmy armády a obrany státu zastupuje MO ČR. Tyto zájmy jsou uplatněny a v jejich prospěch byla vyhlášena ochranná pásma.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany: - OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Z obecného hlediska budou respektovány parametry příslušné kategorie komunikace a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému. Návrhem nejsou dotčeny nemovitosti ve vlastnictví ČR-MO.

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

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)

Ochranná pásma letiště Čáslav byla vyhlášena územním rozhodnutím stavebního úřadu Čáslav dne 17.5.2002 č.j. výst.1271/2001.

Celé řešené území je v ochranném pásmu leteckých pozemních zařízení radionavigačních tohoto letiště.

Ochrana proti hluku

Obytné objekty situované u silnice budou navrženy tak, aby byly splněny požadavky k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb proti hluku dle platných předpisů. Případná protihluková opatření budou řešena při stavebním a územním řízení.

7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ, PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Území je rozděleno na plochy (zastavěné, zastavitelné nebo nezastavitelné):

A) Plochy bydlení – venkovské		(BV)
B) Plochy občanské vybavení	veřejné	(OV)
	komerční	(OK)
	sport	(OS)
D) Plochy veřejná prostranství všeobecná		(PU)
E) Plochy dopravní infrastruktury silniční		(DS)
F) Plochy technické infrastruktury vodní hospodářství		(TW)
H) Plochy výroba a skladování zemědělská a lesnická		(VZ)
CH) Plochy výroba drobná a služby		(VD)
I) Plochy vodní a vodních toků		(WT)
J) Plochy zemědělské – orná půda		(AP)
K) Plochy lesní všeobecné		(LU)
L) Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné		(MU)
M) Plochy zeleně zahradní a sadová		(ZZ)
N) Plochy zeleně ochranná a izolační		(ZO)

A. Plochy bydlení - venkovské (BV)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Výlučně bydlení předměstského a venkovského charakteru v rodinných domech s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a omezeným chovem domácího zvířectva, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu a související dopravní a technickou infrastrukturou

2. Ve vymezeném území je přípustné:

- rodinné domy
- dočasné ubytování (max. 12 lůžek)
- sportovní a rekreační plochy (pro potřeby obyvatel domů - max. 600 m² plochy pozemku)
- stavby pro chovatelství do 25m² pro vedlejší zemědělské samozásobitelské hospodářství
- veřejná zeleň, liniová a plošná, vodní plochy a toky veřejná prostranství
- doplňkové stavby (pergoly, terasy, kolny, skleník, zimní zahrady...) související s bydlením
- garáže pro potřeby domů

3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:

- malé ubytovací zařízení a zařízení pro staré občany (maximálně 15 lůžek)
- služby, stavby pro obchod o výměře pozemku do 1000 m², stravovací zařízení pro jeho obsluhu
- stavby pro rodinnou rekreaci – pouze v zastavěném území
- řemeslné provozovny pro obsluhu tohoto území (stodoly, drobné výroby, řemeslné dílny a služby) ,které svým provozem a případnými negativními vlivy (hluk, zápach a pod ...) nepřesáhly hranice této provozovny, případně pozemku, který je k jejímu provozu využíván (svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území)
- kulturní, školská, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území,
- parkoviště a odstavná stání pro osobní vozidla
- bytové domy (které mají více než 3 byty)
- nezbytné plochy technické a dopravní infrastruktury, místní komunikace
- pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou malovýrobu, drobnou výrobu a výrobní služby pokud nepřekročí příslušné zákonné, zejména hygienické, limity

4. Ve vymezeném území je nepřípustné:

- letní kina a otevřená zábavná zařízení
- hospodářství zemědělských provozoven (s výjimkou chovu domácích a drobných zvířat v přiměřeném omezeném množství) a sklady, technické vybavení, odstavné plochy a garáže pro nákladní vozidla
- stavby pro výrobu a skladování průmyslové, zemědělské stavby, servisy a čerpací stanice pohonných hmot

Regulativy prostorových poměrů a výšky zástavby:

V těchto plochách bude prováděna výstavba vhodným způsobem tzn. respektující dané místní prostředí, jeho měřítko a tvarosloví.

- chov domácích a drobných zvířat v přiměřeném (omezeném) množství, vzdálenost objektů hospodářských zvířat a odpadu (hnojišť) od oken obyč. domů minimálně 15 m, nutno zajistit hygienicky nezávadný provoz, vzhledově nesmí narušovat prostředí, stavby musí odpovídat stavebnímu zákonu
 - v případě možnosti připojení na veřejné sítě je povinnost jejich využití
- Zastavěnost pozemku u nové výstavby maximálně 40 %. Objekty budou mít maximálně 2 nadzemní podlaží a podkrovní. Respektována bude současná hladina zástavby.

B . Plochy občanského vybavení - (O..)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Slouží občanskému vybavení a službám, které je předmětem veřejného a komerčního zájmu - v případě církevních staveb kultovním účelům

Plochy občanského vybavení veřejné (OV)

– plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti sloužící například pro vzdělávání, výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu

2. Ve vymezeném území je přípustné:

- hřiště, zeleň veřejná a vyhrazená (liniová i plošná), vodní plochy a toky, veřejná prostranství
- doplňující stavby související se základním účelem plochy
- stavby pro obchod, stravování, kulturu, sociální péči, služby a dočasné ubytování, komunální služby, školství a zdravotnictví, stavby pro tělovýchovu a sport, bydlení
- odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřeby těchto staveb, související dopravní a technická infrastruktura

3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:

- služby a drobné provozovny charakteru služeb, které svým provozem a případnými negativními vlivy (hluk, zápach a pod ...) nepřesáhly hranice této provozovny, případně pozemku, který je k jejímu provozu a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

4 . Ve vymezeném území je nepřípustné:

- letní kina a otevřená zábavná zařízení
- hospodářství zemědělských provozoven a k tomu náležející byty a sklady.
- zpracovatelské provozovny zemědělských podniků a lesnických provozů
- stavby pro výrobu a skladování, průmyslové, zemědělské stavby, servisy a čerpací stanice pohonných hmot

Regulační zásady:

veškeré stavební úpravy, přístavby, nové stavby v těchto plochách budou prováděny způsobem respektujícím dané místní podmínky a do výšky maximálně stávajících domů. Zastavěnost pozemku maximálně 50 %.

Plochy občanského vybavení komerční (OK) – plochy převážně komerční občanské vybavenosti sloužící například pro administrativu, prodej, ubytování, stravování, služby

2. Ve vymezeném území je přípustné:

- hřiště, zeleň veřejná a vyhrazená (liniová i plošná), vodní plochy a toky, veřejná prostranství
- doplňující stavby související se základním účelem plochy
- stavby pro obchod, služby a s tím související sklady, stravování, kulturu, sociální péči, služby a dočasné ubytování, komunální služby, školství a zdravotnictví, stavby pro tělovýchovu a sport, bydlení
- odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřeby těchto staveb, související dopravní a technická infrastruktura

3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:

- služby a drobné provozovny charakteru služeb, které svým provozem a případnými negativními vlivy (hluk, zápach a podobně) nepřesáhly hranice této provozovny, případně pozemku, který je k jejímu provozu a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, bydlení

4 . Ve vymezeném území je nepřípustné:

- letní kina a otevřená zábavná zařízení
- hospodářství zemědělských provozoven a k tomu náležející byty a sklady.
- zpracovatelské provozovny zemědělských podniků a lesnických provozů
- stavby pro výrobu a skladování, průmyslové, zemědělské stavby, servisy a čerpací stanice pohonných hmot

Regulační zásady: veškeré stavební úpravy, přístavby, nové stavby v těchto plochách budou prováděny způsobem respektujícím dané místní podmínky a do výšky maximálně stávajících domů. Zastavěnost pozemku maximálně 50 %.

Plochy občanského vybavení Sport (OS) – plochy pro tělovýchovu a sport

V této ploše je přípustné –

- objekty pro sport, zájmovou činnost, stavby pro sport a tělovýchovu
- hřiště, zeleň veřejná a vyhrazená (liniová i plošná), vodní plochy a toky, veřejná prostranství
- doplňující stavby související se základním účelem plochy
- zeleň, nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

- je vše to, co nesouvisí a je neslučitelné se základním určením této plochy

D. Plochy veřejných prostranství všeobecná ... (PU)

– plochy, které mají významnou prostorotvornou a komunikační funkci a je třeba je samostatně vymezit (například parky, návsi)

1. Vymezení území:

Těmito prostory jsou návěs a parkově upravené plochy v zástavbě.

Stavby jsou povoleny jen související s funkcí veřejné zeleně, dětských hřišť a komunikacemi a slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Přípustné jsou:

- drobné sakrální stavby a stavby sloužící k údržbě těchto ploch, pěší a cyklistické stezky, hřiště, altánky, odpočívky

Podmíněně přípustné jsou:

- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura
- občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

ostatní stavby a činnosti neslučitelné s hlavní využitím plochy

E . Plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)

1. převažující účel využití (hlavní využití) – pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, drah, letišť a vodních cest

Jsou to: pozemní komunikace - silnice: výhledové přeložky silnice včetně napojení, křižovatek, situování autobusových zastávek s čekárnami, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací a čerpací stanice pohonných hmot, místní a účelové komunikace
- místní komunikace propojující zástavbu území obce včetně chodníků, veřejná prostranství
- účelové komunikace: polní a lesní cesty, cyklistické cesty, parkovací plochy

Pozemní komunikace navržené jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, sloužící pro danou funkci. Dopravním plochám se vylučuje využití pro jinou funkci.

Přípustné jsou dopravní stavby (silnice i komunikace), podzemní liniové stavby a doprovodná zeleň, čekárny, stavby pro údržbu, zpevněné, skladovací a manipulační plochy, odstavné a parkovací plochy

Nepřípustné jsou ostatní stavby nesouvisející s hlavním využitím těchto ploch

F . Plochy technické infrastruktury - vodní hospodářství (TW)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Jedná se o výrobu a zásobování elektřinou, plynem, vodou, odvádění a čištění odpadních vod, zpracování a zneškodňování odpadu, telekomunikační zařízení, plochy pro dočasné shromažďování odpadů (recyklační dvory)

Je na nich přípustné umisťovat pouze stavby a zařízení, které slouží pro zařízení a provozování zásobovacích sítí. Dopravní infrastruktura.

Přípustné jsou: - garáže a drobné stavby, pokud nejsou v rozporu s charakterem technických zařízení, komunikace a zeleň

Nepřípustné jsou ostatní stavby nesouvisející s hlavním využitím těchto ploch

H . Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba a lesnická (VZ)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

- pro zemědělskou výrobu a umístění zařízení zemědělských, lesnických a rybářských provozoven a přidružené drobné výroby, provoz nesmí svými negativními vlivy (například hluk, vibrace atd.) přesahovat hranice zón v návaznosti na plochy obsahující chráněné prostory a chráněné prostory staveb

2. Ve vymezeném území je přípustné:

- hospodářství zemědělských provozoven a k tomu náležející byty správců a majitelů, sklady, technické vybavení, odstavné plochy a garáže, zemědělské stavby
- zpracovatelské provozovny zemědělských podniků a lesnických provozů
- drobné výrobní a řemeslné provozy, opravny, zahradnictví, pokud nejsou v rozporu s charakterem těchto ploch, hygienických a jiných pásem

3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:

- čerpací stanice pohonných hmot, technická a dopravní infrastruktura
- ostatní výrobní a řemeslné provozy a služby, které svým provozem a charakterem neruší základní účel areálu, administrativa

4. ve vymezeném území je nepřipustné:

- bydlení (bytové a rodinné domy)
- stavby pro rekreaci a ubytování, sportovní a rekreační plochy
- ubytovací zařízení
- kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení

Regulační zásady:

Charakter zástavby bude respektovat dané prostředí (měřítkem zástavby a jeho tvaroslovím). Bude kladen důraz na řešení zeleně i v areálu. Respektování hygienických ochranných pásem i požárních (počty zvířat dle vyhlášených ochranných pásem). Nařizovat ochrannou zeleň a řešit přednostně zasakování srážkových vod na pozemcích (v místech vzniku). Je doporučena maximální zastavěnost 40% plochy pozemku.

CH Plochy výroby drobná a služby - (VD)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

- Jsou určeny pro situování drobné výroby, řemeslných či přidružených dílen a výrobních i nevýrobních služeb,

2. Ve vymezeném území je přípustné:

drobná výroba, řemeslné dílny, služby a obchody, které svým provozem a případnými negativními vlivy (hluk, zápach a pod ...) nepřesáhly hranice této provozovny, případně pozemku, který je k jejímu provozu

- komerční občanská vybavenost, obchody, služby, byty správců a majitelů dílen, obchodů a služeb,
- veřejná a vyhrazená zeleň
- technická a dopravní infrastruktura, místní komunikace, odstavné plochy a garáže,

3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:

- objekty a areály výroby, sklady a provozovny, ostatní výroby včetně obslužných manipulačních ploch, ploch dopravy a ploch doprovodné zeleně,
- administrativa a správa, kulturní, ubytovací zařízení, zdravotnické a sportovní objekty sloužící pro obsluhu tohoto území, čerpací stanice pohonných

4. Ve vymezeném území je nepřipustné

- bytové a rodinné domy
- hospodářství zemědělských provozoven a k tomu náležející byty a sklady
- zpracovatelské provozovny zemědělských podniků a lesnických provozů
- výroba průmyslová a k tomu náležející sklady

Regulační zásady:

Srážkové vody budou likvidovány na pozemcích v místě vzniku (za předpokladu technické proveditelnosti a vhodných hydrogeologických podmínek). Podíl zastavěných a zpevněných ploch nepřekročí 0,8 (tzn., že minimální podíl zeleně bude činit 20% plochy konkrétního areálu).

I) Plochy vodní a vodních toků...(WT)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Zahrnují vodní plochy, koryta vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

přípustné jsou vodohospodářské stavby - jezy, hráze spojené s ochranou a využíváním vodních zdrojů, zeleň a křížení s liniovými stavbami, kanály, související pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury

nepřípustné jsou ostatní stavby nesloužící pro vodohospodářské využití plochy, fotovoltaické/ agrofotovoltaické elektrárny

J . Plochy zemědělské – orná půda (AP)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Jedná se o pozemky zemědělského půdního fondu a pozemky staveb a zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- slouží pro zemědělskou rostlinnou výrobu

přípustná jsou technická opatření ke zvýšení produkce (meliorace, závlahy...), plochy zeleně a lesa, vodní plochy a toky, dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné jsou jednotlivé stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu (pro obhospodařování půdy), účelové komunikace, nová zeleň, vodní plochy a toky, liniové a inženýrské stavby, stavby pro zemědělskou prvovýrobu, přístřešky pro dobytek, silážní žlaby.

nepřípustné jsou ostatní stavby nesloužící pro zemědělské využití pozemků
oplocení pozemků vyjma oplocení za účelem pastvy, případně oplocení intenzivních ovocných sadů, fotovoltaické/ agrofotovoltaické elektrárny

K . Plochy lesní všeobecné ... (LU)

Podmíněně přípustné stavby jsou: hájenka, sklady krmiv, náradí..., sloužící pro lesní výrobu, účelové komunikace, dopravní a technická infrastruktura, vodní plochy a toky, komunikace, zelen

Nepřípustné jsou ostatní stavby nesloužící pro lesní hospodářství, fotovoltaické/ agrofotovoltaické elektrárny

L . Plochy smíšené krajinné všeobecné... (MU)

Jsou zde zahrnuty plochy pozemků ležících mimo zastavěné území určených pro plnění funkcí lesa, zemědělského půdního fondu, vodních ploch, zeleně a doplňující technické a dopravní infrastruktury. **Je to smíšené území, proto není možné a ani účelné jejich další členění pro potřeby regulace zástavby. V tomto ÚP řešeno společnou regulací.**

U těchto ploch se nesmí měnit jejich stupeň ekologické stability směrem k nižšímu.

1. převažující účel využití (hlavní využití) – zeleň

Přípustné jsou: - drobné sakrální stavby a stavby sloužící k údržbě těchto ploch, pěší a cyklistické stezky, hřiště, altánky, odpočívky, zeleň včetně lesů

Podmíněně přípustné jsou: - liniové stavby a komunikace
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné jsou ostatní stavby nesloužící pro lesní hospodářství, obhospodařování půdy a vodních ploch. Oplocení pozemků vyjma oplocení za účelem pastvy, případně oplocení intenzivních ovocných sadů. Fotovoltaické/ agrofotovoltaické elektrárny

M . Plochy zeleně – zahradní a sadová - (ZZ)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Zahrnují pozemky zahrad a pozemků souvisejících se zástavbou, které nemohou být v jiných typech ploch. Vymezuje se z důvodu možné výstavby doplňkových objektů na nich.

Přípustné jsou : - zeleň , stavby pro obhospodařování těchto pozemků (u zahrádek zahradní domky) bez místností k rekreaci a bydlení, drobná samozásobitelská činnost, nerušící okolní pozemky a zástavbu

Podmíněně přípustné jsou : - stavby pro skladování a provoz do 80 m², liniové stavby a stavby technického vybavení, dopravní infrastruktura, jednoduché stavby doplňující potřeby přílehlého rodinného domu (kolna...) max. 25 m². Stavby maximálně o 1.NP,garáž

Nepřípustné jsou ostatní stavby (bydlení, výroba, rekreace, občanské vybavení) nesloužící hlavnímu účelu plochy, fotovoltaické/ agrofotovoltaické elektrárny.

N . Plochy zeleně ochranná a izolační - ZO

Jsou zde zahrnuty plochy pozemků ležících mimo zastavěné území určených pro plnění funkcí izolační a doprovodné zeleně a doplňující technické a dopravní infrastruktury. U těchto ploch se nesmí měnit jejich stupeň ekologické stability směrem k nižšímu.

1. převažující účel využití (hlavní využití) - zeleň (plochy a pásy doprovodné a ochranné zeleně)

Přípustné jsou: - drobné sakrální stavby a stavby sloužící k údržbě těchto ploch, pěší a cyklistické stezky, hřiště, altánky, odpočívky, zeleň včetně lesů

Podmíněně přípustné jsou : - liniové stavby a komunikace
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné jsou ostatní stavby nesloužící funkci zeleně, fotovoltaické/ agrofotovoltaické elektrárny.

PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Ochrana krajinného rázu je zakotvena při návrhu a regulaci jednotlivých složek krajiny (plochy zeleně, vodní plochy, plochy zemědělské...).

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

(dle § 2 zákona č.183/2006 Sb. -stavební zákon)

Dopravní infrastruktura	
WD1	- koridor pro umístění stavby D172 – silnice II/334: Benátky, obchvat; (přeložka úseku silnice 334 severně okolo Benátek)
WD2	- komunikace v zastavitelné ploše Z10
Technická infrastruktura	
vodní hospodářství	
WT3 WT4 WT6	- navržená kanalizace - čistírna odpadních vod - stavba požární nádrže
Energetika	
WT5	koridor pro umístění stavby E09 - vedení 110 kV (č. 1928) Sázava – Kostelec nad Černými Lesy,

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ:

(podle § 2 zákona č.183/2006 Sb.- stavební zákon)

založení prvků územního systému ekologické stability (označení VU prvky ÚSES)

VÚ1	nadregionální biocentrum - NRBK NK61/ BC1
VÚ2	nadregionální biocentrum - NRBK NK61/ BC2
VÚ3	nadregionální biokoridor - NRBK NK61/ BK1
VÚ4	nadregionální biokoridor - NRBK NK61/ BK2
VU5	lokální biocentrum – LBC 2
VU6	lokální biocentrum – LBC 3
VU7	lokální biocentrum – LBC 5
VU8	lokální biocentrum – LBC 6
VU9	lokální biokoridor – LBK 1
VU10	lokální biokoridor – LBK 2
VU11	lokální biokoridor – LBK 3
VU12	lokální biokoridor – LBK 5
VU13	lokální biokoridor – LBK 6
VU14	lokální biokoridor – LBK 352
VU15	lokální biokoridor – LBK 368
VU16	lokální biokoridor – LBK 372
VU17	lokální biokoridor – LBK 369
VU18	lokální biocentrum – LBC 1
VU19	lokální biocentrum – LBC 343

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:

V území nejsou a nové nejsou navrhovány.

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Nejsou navrhovány.

9. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

– snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.....označení WK

Nejsou navrhovány.

– zvyšování retenčních schopností území.....označení WR

Nejsou navrhovány.

– ochrana archeologického dědictví.....označení WO

Nejsou navrhovány.

10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI :

Textová část územního plánu je na 44 listech

Počet výkresů grafické části : 3

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

- Není navrhováno vymezení ploch ani koridorů, ve kterých by bylo rozhodování v území podmíněno zpracováním využití územní studie.

12. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ ETAPIZACE

Ze záměry navrženými v územním plánu se počítá v návrhovém období. Nejsou rozděleny do etap. Podmiňující záměry nejsou.

13. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 odst.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nejsou stanoveny