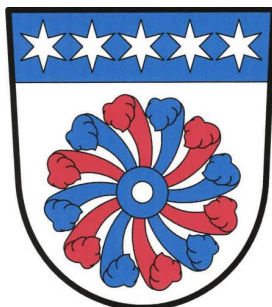


# ÚZEMNÍ PLÁN OSTŘEDEK

---



## Textová část

### Návrh pro společné jednání



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

Územní plán Ostředeck byl spolufinancován z  
prostředků Ministerstva pro místní rozvoj

---

#### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

Označení správního orgánu, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo obce Ostředeck

Datum nabytí účinnosti:

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

Ing. Marek Škvor,  
starosta obce Ostředeck

---

Otisk úředního razítka:

**Název dokumentace:** **Územní plán Ostředek**

**Objednatel:** **Obec Ostředek**  
Ostředek 60, 257 24, Chocerady

**Pořizovatel:** **Obecní úřad Ostředek**  
Ostředek 60, 257 24, Chocerady  
který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně  
plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb.

**Určený zastupitel:** **Mgr. Pavel Zeman**

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

**Autorský kolektiv:** Mgr. Blažena Baštová,  
Mgr. David Třešňák, Ing. Alena Šimčíková (ČKA 1845)

**Obsah:**

<b>I. Výroková část územního plánu</b>	
<b>a. Vymezení zastavěného území</b>	<b>7</b>
<b>b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot</b>	<b>7</b>
<b>c. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	<b>9</b>
c.1 Základní zásady urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice	9
c.2 Urbanistická koncepce jednotlivých místních částí, včetně urbanistické kompozice	10
c.2.1 Ostředek	10
c.2.2 Belčice, Všechny a Vráž	11
c.2.3 Mžízovice	12
c.2.4 Třemošnice	12
c.3 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	13
c.4 Zastavitelné plochy	13
c.5 Plochy přestavby	14
c.6 Koncepce systému sídelní zeleně v zastavěném území a zastavitelných plochách	15
<b>d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</b>	<b>15</b>
d.1 Koncepce občanského vybavení	15
d.2 Koncepce dopravní infrastruktury	15
d.2.1 Dálniční a silniční doprava	15
d.2.2 Komunikace místního významu	16
d.2.3 Parkovací a odstavné plochy	16
d.2.4 Cyklostezky a cyklotrasy	16
d.2.5 Pěší a turistické trasy	17
d.2.6 Veřejná doprava	17
d.3 Koncepce technické infrastruktury	17
d.3.1 Zásobování pitnou vodou	17
d.3.2 Likvidace odpadních vod	17
d.3.3 Likvidace dešťových vod	18
d.3.4 Vodní toky a vodní plochy	18
d.3.5 Zásobování plynem	18
d.3.6 Zásobování elektrickou energií	19
d.3.7 Spoje	19
d.3.8 Likvidace odpadů	19
<b>e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin</b>	<b>19</b>
e.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	19
e.2 Vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití	20
e.3 Územní systém ekologické stability	20
e.4 Prostupnost krajiny	21
e.5 Ochrana před povodněmi	21
e.6 Protierozní ochrana	22
e.7 Rekreace	22
e.8 Ochrana ložisek a dobývání nerostných surovin	22
<b>f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</b>	<b>22</b>
f.1 Obecné podmínky a zásady	22

f.2	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání .....	23
f.3	Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu:.....	33
<b>g.</b>	<b>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 .....</b>	<b>34</b>
g.1	Veřejně prospěšné stavby.....	34
g.2	Veřejně prospěšná opatření.....	34
<b>h.</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....</b>	<b>34</b>
<b>i.</b>	<b>Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....</b>	<b>34</b>
<b>j.</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....</b>	<b>34</b>
<b>k.</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....</b>	<b>34</b>
<b>l.</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....</b>	<b>35</b>
<b>m.</b>	<b>Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....</b>	<b>36</b>
	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....</b>	<b>36</b>

## **II. Odůvodnění územního plánu**

<b>a.</b>	<b>Postup při pořízení územního plánu .....</b>	<b>37</b>
<b>b.</b>	<b>Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona.....</b>	<b>38</b>
b.1	Soulad s Politikou územního rozvoje ČR.....	38
b.2	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	42
<b>c.</b>	<b>Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona .....</b>	<b>50</b>
<b>d.</b>	<b>Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona.....</b>	<b>54</b>
<b>e.</b>	<b>Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona .....</b>	<b>56</b>
e.1	Ochrana obyvatelstva.....	56
e.2	Vyhodnocení stanovisek došlých ke společnému jednání.....	58
e.3	Vyhodnocení stanovisek došlých k veřejnému projednání .....	58
<b>f.</b>	<b>Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona .....</b>	<b>58</b>
<b>g.</b>	<b>Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona .....</b>	<b>59</b>
<b>h.</b>	<b>Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona .....</b>	<b>59</b>
<b>i.</b>	<b>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona .....</b>	<b>59</b>
i.1	Zdůvodnění vymezení zastavěného území .....	59

i.2	Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	59
i.3	Zdůvodnění návrhu urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice .....	63
i.3.1	Ostředek .....	65
i.3.2	Bělčice, Vsechvaty, Vráž .....	73
i.3.3	Mžížovice .....	76
i.3.4	Třemošnice .....	78
i.4	Zdůvodnění návrhu koncepce sídelní zeleně .....	80
i.5	Zdůvodnění návrhu koncepce občanského vybavení .....	81
i.6	Zdůvodnění návrhu koncepce dopravní infrastruktury .....	82
i.6.1	Dálniční a silniční doprava .....	82
i.6.2	Komunikace místního významu .....	82
i.6.3	Parkovací a odstavné plochy .....	83
i.6.4	Cyklostezky a cyklotrasy .....	83
i.6.5	Pěší a turistické trasy .....	83
i.6.6	Veřejná doprava .....	83
i.7	Zdůvodnění návrhu koncepce technické infrastruktury .....	83
i.7.1	Zásobování pitnou vodou .....	83
i.7.2	Koncepce likvidace odpadních vod .....	84
i.7.3	Koncepce likvidace dešťových vod .....	84
i.7.4	Vodní toky a plochy .....	84
i.7.5	Koncepce zásobování plynem .....	85
i.7.6	Koncepce zásobování elektrickou energií .....	85
i.7.7	Koncepce spojů .....	86
i.7.8	Likvidace odpadů .....	86
i.8	Zdůvodnění návrhu koncepce uspořádání krajiny, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin .....	86
i.8.1	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a ploch změn v krajině .....	86
i.8.2	Územní systému ekologické stability .....	87
i.8.3	Prostupnost krajiny .....	88
i.8.4	Ochrana před povodněmi .....	88
i.8.5	Protierozních ochrana .....	89
i.8.6	Rekreace .....	89
i.8.7	Ochrana ložisek a dobývání nerostných surovin .....	89
i.9	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně ochrany krajinného rázu .....	89
i.10	Zdůvodnění návrhu 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 vyvlastnit .....	90
i.11	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	90
i.12	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studie .....	90
i.13	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu .....	91
i.14	Zdůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	91
<b>j.</b>	<b>Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona .....</b>	<b>91</b>
<b>k.</b>	<b>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....</b>	<b>93</b>
<b>l.</b>	<b>Vyhodnocení splnění požadavků zadání .....</b>	<b>93</b>
<b>m.</b>	<b>Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....</b>	<b>93</b>
<b>n.</b>	<b>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....</b>	<b>93</b>
n.1	Zemědělský půdní fond .....	93
n.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) .....	102
<b>o.</b>	<b>Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění .....</b>	<b>102</b>

p.	Vyhodnocení připomínek .....	102
q.	Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části .....	102

**Seznam použitých zkratk:**

AOPK	Agentura ochrany přírody a krajiny
CO	Civilní ochrana
ČOV	Čistírna odpadních vod
DI	Dopravní infrastruktura
ORP	Obec s rozšířenou působností
LC	Lokální biocentrum
LK	Lokální biokoridor
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
RC	Regionální biocentrum
RK	Regionální biokoridor
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č.1
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
RD	Rodinný dům
TI	Technická infrastruktura
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ÚAP	Územně analytické podklady
VKP	Významný krajinný prvek
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZO	Zastupitelstvo obce
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č.2

## **I. Výroková část územního plánu**

### **a. Vymezení zastavěného území**

Hranice zastavěného území byla vymezena k 26.6.2017 a je graficky znázorněna ve výkrese základního členění území i v ostatních výkresech.

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

#### **Definice použitých pojmů:**

##### **Cizorodé stavby**

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

##### **Drobná stavba**

- Stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 16m<sup>2</sup> a výšku 4,5m (sem patří např. kůlny, přístřešky pro nádoby na odpady, energetické pilíře, stavby pro chov drobného zvířectva, sauny, stavby s výrobním a technologickým zařízením, ale i prodejní stánky, altány, sklady zahradního nábytku a další obdobné stavby).

##### **Drobná a řemeslná výroba a služby**

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

##### **Charakter zástavby**

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

##### **Maximální zastavitelnost pozemku**

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

##### **Podkroví**

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

##### **Soubor staveb**

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

##### **Stavba hlavní**

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

##### **Stávající využití území**

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

**Struktura zástavby**

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

**Účelová stavba pro zemědělské a lesnické využití území**

- Stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 16m<sup>2</sup> a výška 4,5m (sem patří např. krmelce, posedy, atd.).

**Vedlejší stavba**

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

Řešené území se skládá ze tří katastrálních území Ostředek (sídla Ostředek a Mžížovice), Bělčice u Ostředka (sídlo Bělčice a osada Vráž) a Třemošnice (sídlo Třemošnice).

Ostředek se bude i nadále rozvíjet jako obec s obytnou, rekreační a výrobně skladovací funkcí ležící v členité zemědělsky obhospodařované krajině, doplněné zejména v severozápadní části četnými lesními porosty.

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

- Řešené území bude rozvíjeno s ohledem na jeho polohu v rozvojové ose republikového významu OS5a Praha - Jihlava.
- Územně a stavebně rozvíjet všechna sídla řešeného území s ohledem na jejich význam a potenciál. Preferován je rozvoj ploch bydlení a ploch smíšených obytných ve vazbě na plochy stejného využití.
- Jako centrum osídlení s preferovaným rozvojem považovat sídlo Ostředek, včetně Mžížovic, s kterými tvoří v současné době jeden urbanistický celek. Zbývající sídla považovat za plošně stabilizovaná s omezeným návrhem zastavitelných ploch v řádu jednotek rodinných domů.
- Nové stavební objekty rozvíjet v návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu a navrhovanou technickou infrastrukturu.
- Podporovat stabilizaci a rozvoj ploch výroby zejména ve vazbě na mimoúrovňové křížení dálnice D1 se silnicí II/110.
- Podporovat stabilizaci a odpovídající rozvoj základní občanské vybavenosti zejména v Ostředku.
- Při rozvoji jednotlivých sídel zohlednit a respektovat stávající hodnoty řešeného území s minimalizací vlivu na kulturní a urbanistické hodnoty, civilizační hodnoty, životní prostředí a krajinu.
- Kromě zastavitelných ploch Z1B a Z4B se nevymezují nové plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Stávající plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v řešeném území stabilizované.

Územní plán vytváří předpoklad pro posílení vyváženého rozvoje řešeného území. Kromě rozvoje ploch pro novou bytovou výstavbu, která je situována prioritně do Ostředka a Mžížovic, je navržen rozvoj a doplnění technické infrastruktury v řešeném území. Dále je navržen rozvoj ploch výroby a skladování ve vazbě na dálnici D1. Nové zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území jednotlivých sídel tak, aby byla respektována a zachována jejich stávající struktura. V rámci uspořádání krajiny je řešen průchod prvků systému ÚSES.

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

- Chránit veškeré nemovité kulturní památky v řešeném území.
- Při využití ploch zohlednit území s archeologickými nálezy.



- Při využití ploch v zastavěném území, v zastavitelných plochách, ale i ve volné krajině respektovat a chránit další kulturní hodnoty v řešeném území (boží muka, pomníky, kříže, vyhlídkové body, historicky a architektonicky významné stavby atd.).
- Nová zástavba včetně stavebních úprav stávající zástavby musí zohledňovat historický vývoj jednotlivých sídel, cizorodá zástavba se vylučuje.
- Zejména v okrajových, odloučených a pohledově exponovaných lokalitách, je nutné zohlednit umístění nových stavebních objektů v rámci stavebních pozemků tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a k vytvoření nových krajinných dominant.
- Respektovat stávající systém veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, včetně navrženého doplnění (bude řešeno jako součást ploch jejichž využití je podmíněno prověřením územní studií, resp. regulačním plánem).
- Zamezit změně využití ploch ve volné krajině, která by měnila její charakteristické uspořádání.
- Zachovat prostupnost krajiny prostřednictvím zachování cestní sítě, včetně omezení oplocování pozemků ZPF s výjimkou zařízení a ohrazení pro pastvu.
- Nepovolovat ve volné krajině stavby, které by vyvolali fragmentaci území, zachovat navrženou koncepci rozvoje do ploch navazujících na zastavěné území (s ohledem na stávající okolní využití území).
- Respektovat v maximální možné míře stávající přírodní hodnoty řešeného území mezi které patří zejména:
  - Památný strom v Třemošnici
  - Kvalitní zemědělský půdní fond ležící v nesouvislých částech řešeného území
  - Registrované významné krajinné prvky
  - Významné krajinné prvky ze zákona (zejména lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy),
  - Navržené prvky ÚSES
  - Prvky mimo lesní zeleně v krajině (remízky, meze, liniové prvky doprovodné zeleně podél vodotečí a komunikací)
  - Vodní toky, drobné vodoteče a vodní plochy v krajině (včetně plošně a katastrálně nevymezených)
- Respektovat v maximální možné míře stávající urbanistické hodnoty řešeného území mezi které patří zejména:
  - zachovalá urbanistická struktura původní historické zástavby v historickém jádru sídla Ostředek, včetně návesního prostoru s dominantou zámku.
  - zachovalá urbanistická struktura původní historické zástavby v historickém jádru sídla Mžížovice včetně návsi a kapličky
  - zachovalá urbanistická struktura původní historické zástavby v historickém jádru sídla Bělčice, včetně návsi s vodní nádrží
  - zachovalá urbanistická struktura původní historické zástavby v historickém jádru sídla Třemošnice, včetně návsi s kapličkou a zvoničkou
  - prvky drobné architektury v celém řešeném území (boží muka, křížky, památníky padlým atd.)

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

#### **c.1 Základní zásady urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice**

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

- Centrem řešeného území je sídlo Ostředek, ve kterém je zastoupena převážná většina občanské vybavenosti řešeného území.
- Územní plán akceptuje kompoziční vztahy v území, zachovává a chrání působnost stavebních a přírodních dominant.
- Územní plán nemění měřítko a charakter zástavby, zachovává osy pruhledů na kulturní a přírodní dominanty a důsledně zohledňuje převládající výškové hladiny zástavby s ohledem na využití ploch.

- Při návrhu využití ploch byla zohledněna dobrá dopravní dostupnost zejména Ostředka a Mžížovic.
- Územní plán navrhuje převážnou část nových zastavitelných ploch do Ostředka a Mžížovic, s kterými tvoří v současné době jeden urbanistický celek. Zbývající sídla v řešeném území jsou územním plánem stabilizována a navrhuje se pouze jejich přiměřený rozvoj, který odpovídá jejich stávající velikosti a rozvojovému potenciálu.
- Návrh zastavitelných ploch zohledňuje kapacity dopravní a technické infrastruktury jednotlivých sídel, případně navrhuje potřebná opatření k zajištění jejich zkapacitnění.
- Zastavitelné plochy jsou přednostně navrhovány uvnitř zastavěného území jednotlivých sídel nebo v návaznosti na zastavěné území.
- Při využití ploch je třeba respektovat stávající charakter zástavby jednotlivých sídel, zejména hmotové a výškové uspořádání, ale i architektonické ztvárnění odpovídající převážně venkovskému charakteru zástavby. Při využití ploch respektovat stanovené podmínky jejich využití (viz kapitola f.) a limity v území.
- V území se vylučuje realizace cizorodých staveb, které nejsou pro řešené území typické.
- Územní plán vytváří podmínky pro transformaci nevyužitých ploch v zastavěném území (brownfields) formou vhodně stanovených podmínek využití pro ploch s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán respektuje částečně rekreační využití řešeného území. Stávající plochy individuální rodinné rekreace jsou v řešeném území stabilizované. Nové plochy individuální rodinné rekreace (plochy Z1B a Z4B) se navrhují pouze v návaznosti na plochy stejného využití.
- Územní plán vytváří předpoklady pro využití přírodního potenciálu řešeného území pro rekreaci a cestovní ruch při současné ochraně hodnot krajiny. Podporuje rozvoj zejména nepobytových forem rekreace (pěší a cyklo turistika).
- Územní plán stabilizuje a podporuje rozvoj podnikatelských a výrobních aktivit.
- Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně a vytváří podmínky pro vznik dalších nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby.
- Územní plán chrání nezastavěné území a stanovuje závazné podmínky pro využití ploch v nezastavěném území.
- Územní plán vytváří podmínky pro ochranu hodnot v řešeném území.
- Územní plán zachovává prostupnost území (krajiny i sídel) a stanovuje podmínky pro jednotlivé plochy tak, aby byla zajištěna průchodnost a prostupnost krajiny.

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

### **c.2.1 Ostředek**

Ostředek tvoří centrum řešeného území a plní především funkci obytnou, která je významně doplněna funkcí výroby (výroba a skladování a živočišná výroba). Zastavěné území obce má převážně kompaktní charakter a tvoří ho historická část zástavby situovaná jižně od dálnice D1. Severně od dálnice je zástavba zastoupena výhradně plochami výroby a skladování.

Ostředek tvoří v současné době jeden urbanistický celek se sídlem Mžížovice.

#### Koncepce prostorového uspořádání

- Zachování struktury a charakteru stávající smíšené obytné venkovské zástavby v historickém jádru Ostředka.
- Nové zastavitelné plochy jsou navrhovány zejména na západním a jižním okraji Ostředka částečně prostřednictvím využití proluk ve stávající zástavbě.
- Zachování stávajících veřejných prostranství (zejména návěsího prostoru v okolí zámku s rozsáhlou veřejnou zelení, vodní plochou).
- Využití potenciálu sídla jako přirozeného centra osídlení se základní občanskou vybaveností.

Koncepce rozvoje území

- Návrh koncepce upřednostňuje rozvoj navazující na započatou výstavbu v sídle a snaží se vytvořit předpoklady tak, aby nová zástavba nebyla v kolizi s jinými funkcemi v území, popřípadě se nevytvářely nové urbanistické celky, které by nevhodně zapadaly do celkově sledované koncepce rozvoje. Koncepce rozvoje nenavrhuje změny funkcí, kde nelze zajistit, aby tyto byly vhodným způsobem napojitelné na stávající dopravní systém sídla, nebo případně by do budoucna vytvářely nevhodné zatížení místních komunikací.
- Návrh ploch bydlení v rodinných domech venkovských na západním okraji sídla (plochy Z8O, Z9O, Z10O, Z11O, Z12O, Z13O, Z14O, Z15O a Z16O) a na jižním okraji sídla (plochy Z18O, Z20O, Z21O a Z22O) ve vazbě na plochy stejného využití, které vyplňují zejména stávající proluky v sídle, případně navazují na zastavěné území sídla.
- Návrh plochy smíšené obytné venkovské na východním okraji sídla (plocha Z19O) a dále na severním okraji sídla (plocha Z24O) ve vazbě na plochy stejného využití.
- Respektování stávající sportovní plochy na východním okraji sídla, včetně jejího odclonění návrhem ochranné a izolační zeleně (plocha K2O).
- Návrh rozvoje ploch výroby a skladování zejména ve vazbě na mimoúrovňové křížení dálnice D1 a silnice II/110 prostřednictvím ploch výroby a skladování - lehký průmysl (plochy Z1O - plocha náleží do k.ú. Bělčice u Ostředka, Z2O - část plochy náleží do k.ú. Bělčice u Ostředka, Z3O, Z5O, Z17O).
- Respektování stávajícího zemědělského areálu na východním okraji sídla.
- Návrh rozvoje ploch výroby a skladování - zemědělská výroba na severním okraji řešeného území (plocha Z7O).
- Návrh plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (plocha Z23O) pro rozšíření ČOV Ostředek.

Koncepce vazby na krajinu a ostatní části obce

- Návrh plochy ochranné a izolační zeleně K1O v prostoru mezi tělesem dálnice D1 a navrženou zástavbou na severním okraji Ostředka, která bude sloužit pro realizaci odpovídajících protihlukových opatření k ochraně navržené obytné zástavby (zemní val, protihlukové stěny), včetně ozelenění.
- Zachování a respektování cyklotras a pěších tras v řešeném území, včetně prostupnosti zastavěného území a volné krajiny.

Koncepce dopravy

- Návrh plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu Z4O řešící dopravní obsluhu ploch Z3O a Z5O.
- Stávající komunikační síť je v řešeném území stabilizovaná. Zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací místního významu, případně ze silnic II. a III. třídy.

**c.2.2 Belčice, Všechny a Vráž**

Místní část Bělčice ležící v centrální části k.ú. Bělčice u Ostředka na konci silnice III/1107. Sídlo plní převážně funkci obytnou a rekreační.

Samostatné urbanistické celky tvoří osady Vráž a Všechny, které plní zejména rekreační a obytnou funkci a jsou přístupné po komunikacích místního významu.

Koncepce prostorového uspořádání

- Zachování struktury a charakteru stávající smíšené obytné venkovské zástavby v Bělčicích.
- Zachování veřejného prostranství v centru Bělčic včetně stávající vodní plochy.
- Stabilizace stávající obytné a rekreační zástavby v osadě Vráž.
- Stabilizace a drobný rozvoj rekreační a obytné zástavby v osadě Všechny.

Koncepce rozvoje území

- Návrh plochy smíšené obytné venkovské (plocha Z3B) na severním okraji Bělčic ve vazbě na plochy stejného využití.

- Návrh plochy smíšené obytné venkovské (plocha Z2B) v proluce na západním okraji osady Všechny ve vazbě na plochy stejného využití.
- Návrh ploch rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (plochy Z1B a Z4B) na západním okraji řešeného území ve vazbě na plochy stejného využití.
- Respektování stávajícího areálu střelnice Vráž na severním okraji řešeného území.
- Respektování stávající plochy výroby a skladování jižně od tělesa dálnice, včetně doplnění ploch stejného využití v prostoru mezi dálnicí D1 a silnicí III/1107 (plochy Z1O a Z2O - část plochy náleží do k.ú. Ostředek).

#### Koncepce vazby na krajinu a ostatní části obce

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

#### Koncepce dopravy

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

### **c.2.3 Mžížovice**

Sídlo Mžížovice leží západně od Ostředka v k.ú. Ostředek. Základní komunikační osu sídla tvoří silnice III/11010, na které kolmo navazuje původní historická protáhlá náves s kapličkou. Sídlo je dopravně dostupné ze silnic III/11010 a III/1107.

Mžížovice tvoří v současné době jeden urbanistický celek se sídlem Ostředek.

#### Koncepce prostorového uspořádání

- Zachování struktury a charakteru stávající smíšené obytné venkovské zástavby v historickém jádru Mžížovic.
- Rozvoj Mžížovic jako sídla tvořícího jeden urbanistický celek s Ostředkem.

#### Koncepce rozvoje území

- Návrh ploch bydlení v rodinných domech venkovských na východním okraji sídla (plochy Z4M a Z5M) a jižním okraji sídla (plocha Z6M) a ve vazbě na plochy stejného využití.
- Návrh plochy bydlení v rodinných domech venkovských (plocha Z1M) na západním okraji sídla.
- Návrh plochy smíšené obytné venkovské (plocha Z2M) na západním okraji sídla, ve vazbě na plochy stejného využití.

#### Koncepce vazby na krajinu a ostatní části obce

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

#### Koncepce dopravy

- Stávající komunikační síť je v řešeném území stabilizovaná. Zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací místního významu, případně ze silnic III. třídy.

### **c.2.4 Třemošnice**

Sídlo Třemošnice leží jihovýchodně od Ostředka podél silnice II/113. Třemošnice plní především funkci obytnou a rekreační. Zastavěné území sídla má kompaktní charakter s několika samostatně odloučenými objekty jižně od centra sídla.

#### Koncepce prostorového uspořádání

- Zachování struktury a charakteru stávající smíšené obytné venkovské zástavby.
- Respektování a zachování výrazného návesního prostoru s kapličkou a veřejnou zelení.
- Přiměřený rozvoj Třemošnice odpovídající poloze a potenciálu sídla v řádu jednotek rodinných domů.

Koncepce rozvoje území

- Návrh ploch smíšených obytných venkovských na severním (plochy Z1T a Z2T) a jižním (plochy Z3T, Z4T a Z5T) okraji sídla v návaznosti na plochy stejného využití.
- Respektování stávající sportovní plochy v severní části sídla.
- Respektování stávajícího zemědělského areálu na východním okraji sídla.

Koncepce vazby na krajinu a ostatní části obce

- Zachování a respektování prostupnosti zastavěného území a volné krajiny.

Koncepce dopravy

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

**c.3 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

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

**Plochy bydlení**

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

**Plochy smíšené obytné**

- SV Plochy smíšené obytné venkovské

**Plochy rekreace**

- RI Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

**Plochy občanského vybavení**

- OV Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura  
 OS Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení  
 OS1 Plochy občanského vybavení - střelnice  
 OH Plochy občanského vybavení - hřbitovy

**Plochy veřejných prostranství**

- PV Plochy veřejných prostranství

**Plochy výroby a skladování**

- VL Plochy výroby a skladování - lehký průmysl  
 VZ Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

**Plochy dopravní infrastruktury**

- DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční  
 DS1 Plochy dopravní infrastruktury - komerční vybavenost  
 DM Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu

**Plochy technické infrastruktury**

- TI Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě

**Plochy zeleně**

- ZV Plochy zeleně na veřejných prostranstvích  
 ZS Plochy zeleně soukromé a vyhrazené  
 ZO Plochy zeleně ochranné a izolační

**c.4 Zastavitelné plochy**

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Podmínka územní studie nebo regulačního plánu
<b>Ostředek</b>			
Z1O	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl	Bělčice u Ostředka	-

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Podmínka územní studie nebo regulačního plánu
Z20	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl	Bělčice u Ostředka, Ostředek	-
Z30	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl	Ostředek	-
Z40	Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu	Ostředek	-
Z50	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl	Ostředek	-
Z60	Plochy vodní a vodohospodářské	Ostředek	-
Z70	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	Ostředek	-
Z80	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	Regulační plán
Z90	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z100	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z110	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z120	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z130	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z140	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z150	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z160	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z170	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl	Ostředek	-
Z180	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z190	Plochy smíšené obytné venkovské	Ostředek	-
Z200	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z210	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z220	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z230	Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě	Ostředek	-
<b>Bělčice a Všechny</b>			
Z1B	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	Bělčice u Ostředka	-
Z2B	Plochy smíšené obytné venkovské	Bělčice u Ostředka	-
Z3B	Plochy smíšené obytné venkovské	Bělčice u Ostředka	-
Z4B	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	Bělčice u Ostředka	-
<b>Mžizovice</b>			
Z1M	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	Územní studie
Z2M	Plochy smíšené obytné venkovské	Ostředek	-
Z4M	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z5M	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z6M	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
<b>Třemošnice</b>			
Z1T	Plochy smíšené obytné venkovské	Třemošnice	-
Z2T	Plochy smíšené obytné venkovské	Třemošnice	-
Z3T	Plochy smíšené obytné venkovské	Třemošnice	-
Z4T	Plochy smíšené obytné venkovské	Třemošnice	-
Z5T	Plochy smíšené obytné venkovské	Třemošnice	-

Tab. 1 – Přehled zastavitelných ploch

### c.5 Plochy přestavby

Územní plán plochy přestavby nenavrhuje.

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

- Základní systém sídelní zeleně tvoří následující plochy:
  - Plochy zeleně na veřejných prostranstvích
  - Plochy zeleně soukromé a vyhrazené
- Plochy zeleně na veřejných prostranstvích jsou tvořeny převážně veřejně přístupnou zelení v jednotlivých sídlech, které jsou samostatně vymezené v rámci návěsných prostorů, případně jako součást veřejných prostor v sídlech. Územní plán stabilizuje tyto plochy prostřednictvím ploch zeleně na veřejných prostranstvích a stanovuje pro ně podmínky využití tak, aby tato zeleň zůstala zachována.
- Další plocha veřejné zeleně bude navržena jako součást ploch Z1M a Z8O v rámci zpracování územní studie, resp. regulačního plánu, jejichž vypracování je podmínkou pro další rozhodování v těchto plochách.
- Územní plán navrhuje doplnění stávajících ploch zeleně soukromé a vyhrazené v sídle Mžížovice (viz tabulka č.2).
- Při zakládání nových ploch sídelní zeleně a při úpravách ploch stávajících se preferují původní druhy dřevin.

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.
<b>Mžížovice</b>		
Z3M	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	Ostředek

Tab. 2 – Přehled navržených ploch sídelní zeleně

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

### d.1 Koncepce občanského vybavení

- Stávající plochy a zařízení občanského vybavení jsou stabilizované.
- V případě potřeby lze umisťovat další občanskou vybavenost v souladu s podmínkami využití v plochách bydlení v bytových domech, plochách bydlení v rodinných domech venkovských a plochách smíšených obytných venkovských.
- Stávající plochy a zařízení pro sport jsou v řešeném území stabilizované.
- V případě potřeby lze umisťovat další sportoviště a dětská hřiště v souladu s podmínkami využití v plochách bydlení v bytových domech, plochách bydlení v rodinných domech venkovských a plochách smíšených obytných venkovských.

### d.2 Koncepce dopravní infrastruktury

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

#### d.2.1 Dálniční a silniční doprava

##### dálnice D1

- Napříč řešeným územím prochází dálnice D1, včetně exitu č. 29 na mimoúrovňovém křížení dálnice se silnicí II/110.
- Součástí dálnice je i areál čerpací stanice pohonných hmot vymezený jako plocha dopravní infrastruktury - komerční vybavenost.
- Úprava trasy dálnice se nenavrhuje, trasa dálnice je plošně stabilizovaná.

silnice II/110

- Úprava trasy silnice se nenavrhuje, trasa silnice je plošně stabilizovaná.
- Regionálně významná silnice zajišťující vazbu na širší území. Silnice zajišťuje základní dopravní obsluhu území a zároveň slouží jako napojení na dálnici D1.

silnice II/113

- Úprava trasy silnice se nenavrhuje, trasa silnice je plošně stabilizovaná.
- Silnice zajišťuje základní dopravní obsluhu sídel Ostředek a Třemošnice.

silnice III/1107

- Úpravou šířkových poměrů silnice III/1107 je podmíněno využití ploch výroby a skladování - lehký průmysl Z1O a Z2O.
- Silnice zajišťuje základní dopravní obsluhu sídla Bělčice.

silnice III/11010

- Úprava trasy silnice se nenavrhuje, trasa silnice je plošně stabilizovaná.
- Silnice zajišťuje základní dopravní obsluhu sídla Mžížovice.

**d.2.2 Komunikace místního významu**

- Stávající místní a účelové komunikace jsou v řešeném území plošně stabilizované a jsou v územním plánu zakresleny bez rozlišení jako komunikace místního významu.
- Pokud jsou pozemky komunikací samostatně oddělené v katastru nemovitostí, jsou v územním plánu zakreslené jako plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu.
- Pokud se jedná o komunikace nebo jejich části, které nejsou pozemkově oddělené v katastru nemovitostí, jsou z hlediska jejich využití zařazeny do jiných funkčních ploch a jejich vedení je tak pro jednoznačnost znázorněno ve schématu dopravy.
- V nezastavěném území jsou jako komunikace místního významu zakresleny významné funkční komunikace řešící jeho dopravní obsluhu.
- Územní plán řeší zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch navrženými komunikacemi místního významu.
- Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených lokalit nejsou navrhovány.
- Územní plán navrhuje tyto nové komunikace místního významu:
  - Návrh dopravní obsluhy ploch Z3O a Z5O v Ostředku, vymezené jako plocha Z4O.
- Realizace dalších komunikací, včetně výhyben, obrátíšť a rozšíření komunikací je přípustná v souladu se stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch jako nezbytná dopravní infrastruktura.

**d.2.3 Parkovací a odstavné plochy**

- Samostatně vymezené plochy pro dopravu v klidu se v řešeném území vyskytují pouze jako součást areálu čerpací stanice pohonných hmot ve vazbě na dálnici D1 a dále před objektem penzionu a restaurace v Ostředku. Tyto plochy jsou územním plánem stabilizované.
- Nové plochy pro realizaci parkovišť nejsou navrhovány. Jejich realizace je možná v souladu s podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

**d.2.4 Cyklostezky a cyklotrasy**

- Územní plán respektuje stávající cyklotrasu č.0079 vedoucí v trase stávajících komunikací od Čakova, přes Ostředek dále ve směru na Třemošnici, kde odbočuje po místní komunikaci severně ve směru na Choratice.
- Nové plochy pro realizaci cyklostezek nejsou územním plánem navrhovány.
- Realizace cyklotras a cyklostezek je dle potřeby možná v souladu s podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.



**d.2.5 Pěší a turistické trasy**

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

**d.2.6 Veřejná doprava**

- Veřejná doprava je v řešeném území zajišťována autobusovou dopravou.
- Poloha autobusových zastávek je v území stabilizovaná.

**d.3 Koncepce technické infrastruktury****d.3.1 Zásobování pitnou vodou**

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

- Respektovány budou stávající vodní zdroje na severním okraji Ostředka, včetně stávajících vodovodních řadů.
- Respektován bude štolový vodovodní přivaděč Želivka, včetně ochranného pásma, který prochází jihozápadním okrajem řešeného území.
- Územní plán navrhuje zásobování sídel Ostředek a Mžížovice napojením na vodovodní přivaděč Želivka.
- V sídlech Bělčice a Třemošnice zůstane zachováno individuální zásobování vodou. Územní plán však nevyklučuje realizaci centrálního, nebo skupinového zásobování vodou jako nezbytnou technickou infrastrukturu.
- Plochy a objekty, které nebude možné zásobovat z místních vodovodních systémů, lze zásobovat individuálně prostřednictvím vlastních studní na základě prokázání, že jejich realizací nedojde k ovlivnění stávajících vodních zdrojů.
- Navržené plochy výroby a skladování Z10, Z20, Z30, Z50, Z70 a Z170 budou zásobovány vodou individuálně, nevyklučuje se však jejich možné napojení na navržený vodovodní přivaděč.

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

- Návrh vodovodních řadů řešících zásobování sídel Ostředek a Mžížovice napojením na vodovodní přivaděč Želivka.

**d.3.2 Likvidace odpadních vod**

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

- Územní plán navrhuje likvidaci odpadních vod z Ostředka a Mžížovic na nové ČOV Ostředek (plocha Z230), která bude vybudována v sousedství stávající ČOV.
- Do doby vybudování nové ČOV Ostředek budou odpadní vody z Ostředka likvidovány na stávající ČOV Ostředek.
- Do doby vybudování nové ČOV Ostředek budou odpadní vody z Mžížovic likvidovány na stávající ČOV Mžížovice.
- Odpadní vody v sídlech Bělčice a Třemošnice a v osadách a samotách budou i nadále likvidovány individuálně.
- Odpadní plochy z ploch výroby a skladování Z10, Z20, Z30, Z50, Z70 a Z170 budou řešeny individuálně se zohledněním konkrétního záměru.
- Před realizací nové zástavby a nových kanalizačních řadů ověřit technický stav a dimenzi stávajících kanalizačních řadů, na které budou nové plochy napojeny. V případě zjištění nevyhovujícího stavu provést technické opatření k zajištění odpovídající likvidace odpadních vod.

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

- Návrh nové ČOV Ostředek.
- Konkrétní trasa propojení kanalizačních soustav sídel Mžížovice a Ostředek není územním plánem navrhována a bude řešena jako nezbytná technická infrastruktura v souladu se stanovenými podmínkami využití.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z ploch Z8O, Z9O a Z14O v Ostředku a plochy Z4M v Mžížovicích.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z ploch Z8O, Z10O a Z11O v Ostředku.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z plochy Z22 v Ostředku.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z plochy Z12O v Ostředku.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z ploch Z20O a Z21O v Ostředku.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z plochy Z22 v Ostředku.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z plochy Z1M v Mžížovicích.

### **d.3.3 Likvidace dešťových vod**

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

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

### **d.3.4 Vodní toky a vodní plochy**

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

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

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

- Návrh plochy vodní a vodohospodářské Z6O severně od dálnice D1, která bude sloužit jako zdroj požární vody pro navazující plochy výroby a skladování.

### **d.3.5 Zásobování plynem**

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

- Respektován bude stávající VTL plynovod procházející jižní částí k.ú. Ostředek včetně ochranného a bezpečnostního pásma.

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

- Návrh STL plynovodního řadu vedoucího k navrhovanému skladovacímu areálu u sjezdu z dálnice D1. Součástí řešení je i možného napojení objektů v centru sídla Ostředek jako nezbytné technické infrastruktury.
- Návrh regulační stanice plynu VTL/STL na jižním okraji k.ú. Ostředek.

### **d.3.6 Zásobování elektrickou energií**

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

- Respektováno bude stávající vedení VVN 110kV vedoucí jihovýchodní částí k.ú. Ostředek.
- Respektován bude stávající systém zásobování obce a jeho částí elektrickou energií, umístění trafostanic a vedení VN včetně jejich ochranných pásem.
- Respektovány budou trasy a ochranná pásma vedení a zařízení elektrizační soustavy.
- Nárůst spotřeby energie bude řešen úpravami zařízení distribuční soustavy, případně nově vybudovanými zařízeními.

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

- Napojení zastavitelných ploch a ploch přestavby se navrhuje řešit dle potřeby v území a aktuálního stavu distribuční sítě napojením na stávající rozvody nízkého napětí a trafostanice. V případě potřeby lze posílení stávajících trafostanic, nebo výstavbu nových, řešit jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

### **d.3.7 Spoje**

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

- Respektována budou stávající telekomunikační zařízení.
- Respektovány budou sítě elektronických komunikací včetně ochranných pásem.
- Nové vedení sdělovacích kabelů lze v případě potřeby budovat v souladu s podmínkami využití jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

### **d.3.8 Likvidace odpadů**

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

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

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

- Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:
  - Plochy zemědělské v členění dle využití na ornou půdu (NZo), trvalé travní porosty (NZt) a zahrady a sady (NZz) - zahrnují pozemky sloužící k zemědělské produkci a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
  - Plochy lesní (NL) - zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
  - Plochy smíšené nezastavěného území (NS) - zahrnují pozemky u nichž není možné nebo účelné stanovit převažující využití (např. meze, remízky, některé neobhospodařované pozemky ZPF).

- Plochy vodní a vodohospodářské (VV) - zahrnují vodní toky a plochy včetně katastrálně neoddělených.
  - Plochy dopravní infrastruktury v členění dle využití na plochy dopravní infrastruktury silniční (DS)- zahrnující pozemky silnic a dálnic a plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu (DM) - zahrnující převážně pozemky místních a účelových komunikací bez dalšího členění.
- Územní plán navrhuje zachování současného stavu krajiny. Převážná část řešeného území leží v oblasti krajinného rázu Vlašimsko, severní část řešeného území pak leží v oblasti krajinného rázu Dolní Posázaví.
  - V oblasti krajinného rázu je třeba dbát o minimalizaci zásahů a zachování významu znaků krajinného rázu, které jsou zásadní nebo spoluurčující pro ráz krajiny.
  - Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
  - Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.
  - Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

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

- Územní plán navrhuje plochu zeleně ochranné a izolační:
  - Plocha K1O na severním okraji Ostředka mezi tělesem dálnice D1 a navrženou obytnou zástavbou.
  - Plocha K2O na východním okraji Ostředka pro odclonění stávajícího sportoviště a obytné zástavby od areálu zemědělské výroby.
  - Plocha K1T východně od Třemošnice, v souběhu s dálnicí D1.
- Pro plochy změn v krajině platí podmínky využití stanovené v kapitole f) výrokové části územního plánu.

## e.3 Územní systém ekologické stability

- Územní plán zpřesňuje prvky ÚSES regionální úrovně a vymezuje prvky lokální úrovně.
- Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru K10 ze ZÚR SK, vedoucího mimo řešené území.
- V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu.
- V řešeném území jsou navrženy následující prvky ÚSES:

### Regionální úroveň

- Regionální biocentrum RC 942 Smilovský potok
- Regionální biokoridor RK 1320 Pod Hurou - Smilovský potok

### Lokální úroveň

- lokální biocentrum LC 1.3 Nad Všechnatky
- lokální biocentrum LC 4.1 Dolní rybník
- lokální biocentrum LC C.3 Černá strana
- lokální biokoridor LK 1
- lokální biokoridor LK 2
- lokální biokoridor LK 3
- lokální biokoridor LK 4
- lokální biokoridor LK 5
- lokální biokoridor LK 6
- lokální biokoridor LK 7
- lokální biokoridor LK 8

**Pro funkční využití ploch biocenter je :****přípustné**

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

**podmíněně přípustné**

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

**nepřípustné:**

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

**Pro funkční využití ploch biokoridorů je:****přípustné**

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

**podmíněně přípustné**

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

**nepřípustné**

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

**e.4 Prostupnost krajiny**

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

**e.5 Ochrana před povodněmi**

- Pro žádný z vodních toků v řešeném území není vyhlášené záplavové území.
- Územní plán nenavrhuje žádná konkrétní protipovodňová opatření. V případě potřeby lze nezbytná protipovodňová opatření realizovat v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím.

- Pro zvýšení ochrany území je nutno dále dodržet:
  - Podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 6 m (drobné vodní toky a meliorační zařízení) od břehové hrany.
  - V území určeném k zástavbě zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu, urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

#### **e.6 Protierozní ochrana**

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

#### **e.7 Rekreace**

- Územní plán respektuje a stabilizuje stávající rekreační plochy v řešeném území, které jsou zařazeny mezi plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI).
- Územní plán navrhuje drobné rozšíření ploch rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci prostřednictvím ploch Z1B a Z4B, ve vazbě na plochy stejného využití.
- Plochy pro dětská hřiště, včetně souvisejícího veřejného prostranství, lze realizovat v rámci ploch bydlení v bytových domech, ploch bydlení v rodinných domech venkovských a ploch smíšených obytných venkovských v souladu s podmínkami využití.
- Územní plán akceptuje využívání domovního fondu k rekreaci.

#### **e.8 Ochrana ložisek a dobývání nerostných surovin**

- Ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území ani dobývací prostory se v řešeném území nenachází.
- Těžba nerostných surovin není územním plánem navrhována.
- Sesuvná ani poddolovaná území nejsou v řešeném území evidována.

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

##### **f.1 Obecné podmínky a zásady**

###### Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území Ostředka je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- V případě účelnosti je pro každou plochu je stanoveno hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.
- U ploch smíšených obytných venkovských a ploch bydlení v rodinných domech venkovských uvnitř zastavěného území jsou stanoveny menší minimální velikosti stavebních pozemků vzniklých dělením nebo zcelováním pro výstavbu nových rodinných domů než v zastavitelných plochách. Důvodem pro nižší požadovanou výměru je vůle umožnit zástavbu a dostavby

uvnitř zastavěného území, kde se v části případů nachází i menší pozemky dané historickým vývojem jednotlivých sídel.

- Hlavní využití stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a rozvíjí jeho potenciální využití s respektováním prioritní hlavní funkce.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek.
- Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití.

#### Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

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

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

Územní plán stanovuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

### **BH Plochy bydlení v bytových domech**

#### **Hlavní využití**

- bytové domy

#### **Přípustné využití**

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

#### **Podmíněně přípustné využití**

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

#### **Nepřípustné využití**

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

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

- rodinné domy

**Přípustné využití**

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

**Podmíněně přípustné využití**

- veřejná a komerční občanská vybavenost za podmínky prokázání dodržení hygienických limitů z plánovaného záměru a prokázání zajištění odpovídající dopravní obsluhy, včetně zajištění odstavných a parkovacích stání
- umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím
- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu a služby za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- využití ploch Z8O, Z11O a Z12O je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k dálnici D1
- využití plochy Z1M je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/110 a silnici III/11010
- využití plochy Z8M je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/110
- využití ploch Z4M a Z8O je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/1107
- využití ploch Z5M, Z13O, Z14O a Z15O je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/11010
- využití plochy Z18O je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu ke stávajícím plochám výroby a skladování - zemědělská výroba

**Nepřípustné využití**

- řadové rodinné domy a bytové domy
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby v zastavěném území dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- maximální výška zástavby v zastavitelných plochách jedno nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 800m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území vzniklých dělením nebo zcelováním 600 m<sup>2</sup>
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro rodinné domy v zastavitelných plochách 25%
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další neručící služby o maximální zastavěné ploše 100m<sup>2</sup>, nebo integrované do stavby pro bydlení.



**SV Plochy smíšené obytné venkovské****Hlavní využití**

- rodinné domy s možností umístění hospodářských objektů

**Přípustné využití**

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

**Podmíněně přípustné využití**

- umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činnost související s lesním hospodářstvím
- veřejná a komerční občanská vybavenost za podmínky prokázání dodržení hygienických limitů z plánovaného záměru a prokázání zajištění odpovídající dopravní obsluhy, včetně zajištění odstavných a parkovacích stání
- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu a služby za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- využití plochy Z24O je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k dálnici D1
- využití ploch Z1T, Z2T, Z4T a Z5T je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/113
- výstavba rodinných domů v západní části plochy Z1T je přípustná, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže odpovídající dopravní napojení stavebních pozemků

**Nepřípustné využití**

- řadové rodinné domy a bytové domy
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby v zastavěném území dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví
- maximální výška zástavby v zastavitelných plochách jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 800m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území vzniklých dělením nebo zcelováním 600 m<sup>2</sup>
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro rodinné domy v zastavitelných plochách 35%
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další neručící služby o maximální zastavěné ploše 100m<sup>2</sup>, nebo integrované do stavby pro bydlení
- v ploše Z24O je možné umístit 1 RD ve východní části plochy

**RI Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci****Hlavní využití:**

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

**Přípustné využití:**

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

**Nepřípustné využití:**

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

**Podmíněně přípustné využití**

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

**Podmínky prostorového uspořádání**

- v ploše Z1B jeden rekreační objekt
- plochu Z4B je možné využít pouze za současného využití sousedící parcely 187/2 s kterou bude tvořit jeden funkční celek (na těchto dvou pozemcích může stát pouze jeden rekreační objekt).
- maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro rodinnou rekreaci v zastavitelných plochách 15%

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

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

**Přípustné využití**

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

**Podmíněně přípustné využití**

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

**Nepřípustné využití**

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

**Podmínky prostorového uspořádání**

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

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

- tělovýchova a sport

**Přípustné využití**

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

**Nepřípustné využití**

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

**Podmínky prostorového uspořádání**

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

**OS1 Plochy občanského vybavení - střelnice****Hlavní využití**

- střelnice

**Přípustné využití**

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

**Podmíněně přípustné využití**

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

**Nepřípustné využití**

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

**Podmínky prostorového uspořádání**

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

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

- hřbitov

**Přípustné využití**

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

**Nepřípustné využití**

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

**Podmínky prostorového uspořádání**

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

**PV Plochy veřejných prostranství****Hlavní využití**

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

**Přípustné využití**

- místní a účelové komunikace
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- odstavné a parkovací plochy
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací

- plochy pro umístění mobiliáře
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány, kapličky apod.)
- dětská hřiště
- vodní plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Nepřípustné využití**

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

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

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

**Přípustné využití**

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

**Podmíněně přípustné využití**

- využití ploch Z1O a Z2O je podmíněno úpravou šířkových parametrů silnice III/1107
- umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím

**Podmíněně přípustné využití**

- malovýroba, řemeslné či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby na základě prokázání, že změnou využití stávajících ploch a staveb nedojde k ovlivnění sousedících ploch a objektů bydlení

**Nepřípustné využití**

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

**Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby v zastavitelné ploše Z1O je 9m od rostlého terénu
- maximální výška zástavby v zastavitelné ploše Z2O je 12m od rostlého terénu
- maximální výška zástavby v zastavitelných plochách Z3O a Z5O je 12m od rostlého terénu
- maximální výška zástavby v zastavitelné ploše Z17O je 6m od rostlého terénu
- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávajících staveb pro výrobu (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže)
- nové stavební objekty je nutné umisťovat s ohledem na konfiguraci terénu tak, aby netvořili nežádoucí stavební dominantu
- minimální podíl ploch zeleně v zastavitelných plochách 40%
- podmínky ochrany a dotčení krajinného rázu či významných krajinných prvků budou řešeny vždy individuálně v rámci samostatných řízení před realizací staveb

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

- plochy zemědělské výroby

**Přípustné využití**

- živočišná výroba
- stavby pro skladování
- stavby a zařízení pro administrativu a stravování
- veřejná prostranství
- izolační a ochranná zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Podmíněně přípustné využití**

- malovýroba, řemeslná či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby na základě prokázání, že změnou využití stávajících ploch a staveb nedojde k ovlivnění sousedících ploch a objektů bydlení

**Nepřípustné využití**

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

**Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby v zastavitelné ploše Z7O 7m od rostlého terénu
- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávajících staveb pro výrobu (mimo technologická zařízení jako jsou komíny, telekomunikační věže)
- nové stavební objekty je nutné umísťovat s ohledem na konfiguraci terénu tak, aby netvořily nežádoucí stavební dominantu
- minimální podíl ploch zeleně v zastavitelných plochách 40%
- Podmínky ochrany a dotčení krajinného rázu či významných krajinných prvků budou řešeny vždy individuálně v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

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

- silniční doprava

**Přípustné využití**

- dálnice a silnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- stavby a zařízení občanského vybavení související s provozem dálnice D1
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- křížení s územním systémem ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická infrastruktura

**Nepřípustné využití**

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

**DS1 Plochy dopravní infrastruktury - komerční vybavenost****Hlavní využití**

- čerpací stanice pohonných hmot

**Přípustné využití**

- dálnice a silnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- stavby a zařízení občanského vybavení související s provozem dálnice D1 (motorest, čerpací stanice pohonných hmot, apod.)
- chodníky a pěší trasy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická infrastruktura

**Nepřípustné využití**

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

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

- silniční a cyklistická doprava

**Přípustné využití**

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

**Nepřípustné využití**

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

**TI Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě****Hlavní využití**

- pozemky technické infrastruktury

**Přípustné využití**

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

**Nepřípustné využití**

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

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

- veřejná a sídelní zeleň

**Přípustné využití**

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

**Nepřípustné využití**

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

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

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

**Přípustné využití**

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

**Podmíněně přípustné využití**

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

**Nepřípustné využití**

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

**Podmínky prostorového uspořádání:**

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

**ZO Plochy zeleně ochranné a izolační****Hlavní využití**

- ochranná a izolační zeleň

**Přípustné využití**

- oplocení
- plochy pro umístění mobiliáře
- protihluková opatření (zemní valy, protihlukové stěny)
- protierozní opatření
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Nepřípustné využití**

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

**VV Plochy vodní a vodohospodářské****Hlavní využití**

- vodní toky a plochy

**Přípustné využití**

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

**Nepřípustné využití**

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

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

- plochy zemědělského půdního fondu (orná půda)

**Přípustné využití**

- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- plochy krajinné zeleně
- změna druhu pozemku
- revitalizace vodních toků

- vodní plochy
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Podmíněně přípustné využití**

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

**Nepřípustné využití**

- rušení stávající zeleně v krajině (meze, aleje, remízky, atd.)
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální zastavění zemědělských staveb např. pro uskladnění sena a slámy 250m<sup>2</sup>,
- přístřešky pro ustájení hospodářských zvířat do výšky max. 4 m

**NZt Plochy zemědělské - trvalé travní porosty****Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty)

**Přípustné využití**

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

**Podmíněně přípustné využití**

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

**Nepřípustné využití**

- rušení stávající zeleně v krajině (meze, aleje, remízky, atd.)
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální zastavění zemědělských staveb např. pro uskladnění sena a slámy 250m<sup>2</sup>,
- přístřešky pro ustájení hospodářských zvířat do výšky max. 4 m

**NZz Plochy zemědělské - zahrady a sady****Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (zahrady a sady v nezastavěném území)



**Přípustné využití**

- drobné stavby sloužící danému využití (sklady nářadí, včelíny, atd.)
- změna druhu pozemku mimo změny na ornou půdu
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Podmíněně přípustné využití**

- oplocení na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata, tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

**Nepřípustné využití**

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

**Podmínky prostorového uspořádání**

- maximálně jedna stavba pro dané využití na pozemku do 16m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží

**NL Plochy lesní****Hlavní využití:**

- lesní a jiné pozemky určené k plnění funkcí lesa

**Přípustné využití:**

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

**Nepřípustné využití:**

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

**NS Plochy smíšené nezastavěného území****Hlavní využití**

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

**Přípustné využití**

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

**Nepřípustné využití**

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

**f.3 Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu:**

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

- Výškovou hladinu zástavby je třeba chránit s ohledem na zachování měřítka zastavění a charakteru zástavby. Dbát na ochranu působení horizontů krajiny a topografie zastavěného území jednotlivých sídel a přírodních dominant.
- Větrné elektrárny jsou vyloučeny v celém řešeném území.
- Umísťování staveb a jiných činností, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz, je přípustné za podmínky prokázání vyloučení negativního vlivu na krajinný ráz.

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

**g.1 Veřejně prospěšné stavby**

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

VT1	vodovodní řady včetně souvisejících staveb a zařízení
VT2	kanalizační stoka k plochám Z8O a Z4M včetně souvisejících staveb a zařízení

**g.2 Veřejně prospěšná opatření**

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

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

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

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

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

**j. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územní plán navrhuje následující plochy a koridory územních rezerv:

**R1** Plocha územní rezervy s využitím pro plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)

Plocha územní rezervy je zpřesněna v souladu s návrhem ze ZÚR SK na podkladu aktuální katastrální mapy. Při využití koridoru R1 je v rámci návrhu konkrétní trasy silnice II/110 nutné zkoordinovat její průběh s návrhem na území sousední obce Kozmice.

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

U plochy Z1M je další rozhodování o jejím využití podmíněné zpracováním územní studie.

Stanovení podmínek pro její pořízení:

Součástí územní studie bude prověření možností účelného využití řešeného území. Předmětem řešení bude zejména návrh vnitřního členění plochy na stavební pozemky rodinných domů, pozemků zahrad a pozemky místních komunikací zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky. Dále bude prověřeno napojení stavebních pozemků na stávající a navrženou technickou infrastrukturu sídla. V navrženém řešení budou zohledněny stávající limity omezující využití plochy, včetně návrhu případných přeložek stávajících sítí. Územní studii bude prověřena možnost stanovení orientace

staveb vůči veřejnému prostranství (stanovení uliční a stavební čáry a orientace střech), posouzení půdorysných tvarů staveb atd. Součástí řešení bude i návrh odpovídající plochy veřejného prostranství - plochy veřejné zeleně a prověření nutnosti realizace nové trafostanice.

Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti na 5 let od nabytí účinnosti územního plánu.

**I. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

U plochy Z80 je další rozhodování o jejím využití podmíněné vydáním regulačního plánu na žádost.

**Zadání regulačního plánu:**

**a) vymezení řešeného území**

Regulační plán bude zpracován v rozsahu plochy Z80 navržené v k.ú. Ostředek. Rozsah regulačního plánu je vymezen ve výkrese základního členění území.

**b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití**

Regulační plán bude vycházet z funkčního využití stanoveného územním plánem a upřesní je pro jednotlivé pozemky. Území obsahuje plochy bydlení v rodinných domech venkovských (BV). Cílem je vytvoření lokality s obytnou funkcí (zástavba rodinnými domy, parcely nad 800 m<sup>2</sup>). Regulační plán vymezení pozemky pro výstavbu rodinných domů, místní komunikace, pro trasy a zařízení technického vybavení. Navrhne veřejné prostranství - veřejnou zeleň v odpovídajícím rozsahu.

Využití ploch bude v souladu se stanovenými podmínkami využití v kapitole f) územního plánu.

**c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou závazně stanoveny podmínky pro výšku zástavby a regulační stavební čáry, popřípadě další podrobné regulativy, určující využití pozemků, polohu staveb, charakter střech. U veřejných prostorů bude regulována šířka, veřejný profil, vysoká liniová veřejná zeleň a kategorie komunikací.

**d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Regulační plán bude respektovat stávající limity v území. V ploše bude respektován stávající charakter zástavby daný navazujícím obytným územím.

**e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

Řešení dopravní infrastruktury bude zahrnovat místní komunikace, včetně řešení pěší dopravy, odpovídající vjezdy na pozemky atd. Součástí řešení bude i uliční zeleň sloužící k zasakování dešťových vod. Dále bude řešena centrálně technická infrastruktura pro obsluhu celého řešeného území (zásobování vodou, kanalizace, elektrická energie, včetně možného napojení na navržený plynovod). Budou navržena i veřejná prostranství v rozsahu odpovídajícímu stavebnímu zákonu a jeho prováděcím předpisům - nejlépe s umístěním v provozním těžišti daného území.

**f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření**

Nejsou stanoveny. Zadání nevyklučuje jejich možné vymezení.

**g) požadavky na asanace**

Nejsou stanoveny.

**h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a zvláštních právních předpisů budou prověřeny a řešeny v rámci projednávání regulačního plánu.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Nejsou stanoveny.

j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Nejsou stanoveny.

k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude vyhotoven v rozsahu stanoveném vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění, přílohy č. 11 definující obsah RP. Bude dodán v počtu 4 paré a 1x CD/DVD nosič.

**m. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Územní plán navrhuje etapizaci pro plochy Z8O a Z1M (bez grafického znázornění).

V první etapě bude řešena dopravní a technická infrastruktura, která bude realizována před započítáním obytné výstavby.

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

Textová část územního plánu obsahuje 36 listů, grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy a 4 schémata.

Výkresy:

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

Schémata:

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

## **II. Odůvodnění územního plánu**

### **a. Postup při pořízení územního plánu**

O pořízení nového ÚP Ostředek rozhodlo ZO Ostředek dne 5.4.2017. Ve smyslu ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona rozhodlo zastupitelstvo o pořízení územního plánu Obecním úřadem Ostředek při splnění kvalifikačních předpokladů fyzickou osobou podle § 24 stavebního zákona, když ve smyslu ust. § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona schválilo žádost obce o uzavření smlouvy s touto fyzickou osobou. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem byl určen Mgr. Pavel Zeman.

Důvody k pořízení nového územního plánu vyplývají především ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), který u dokumentací, schválených před 1. lednem 2007 omezuje jejich platnost do 31. prosince 2022.

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

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

Návrh zadání pořizovatel následně veřejně projednal postupem, který ukládá ust. § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu odeslal pořizovatel oznámení a návrh zadání jednotlivě dopisem č.j. 542/2018/ŠM dne 2.8.2017 elektronickou poštou, veřejnost byla vyrozuměna veřejnou vyhláškou, oznámením, která byla vyvěšena na úřední desce obce Ostředek, č.j. 541/2017/ŠM od 2.8.2017 do 5.9.2017 současně s elektronickým uveřejněním návrhu zadání na webové stránce obce Ostředek, <https://www.ouostredok.cz>. Ve stejné lhůtě byl návrh zadání včetně grafické části doplňujících rozborů a průzkumů vystaven na Obecním úřadě v Ostředku k veřejnému nahlédnutí (což naplňuje zákonem stanovenou dobu 30 dnů).

Pořizovatel po ukončení projednání návrhu zadání a po vyhodnocení požadavků, podnětů a připomínek ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání upravil. Výsledek tohoto projednání pak byl ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 zpracován do výsledné verze návrhu zadání, která byla ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 předložena ke schválení zastupitelstvu obce. Zastupitelstvo obce schválilo výslednou verzi zadání dne 25.9.2017.

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

Další bude pořizovatelem doplněno po společném jednání a posouzení dokumentace krajským úřadem.

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

### b.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Územní plán respektuje z hlediska Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č.1, zejména body sledující priority, které jsou pro řešené území podstatné. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.:

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Územní plán respektuje v maximální možné míře přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Na území obce se jedná zejména o dvě nemovité kulturní památky, archeologická naleziště (5x) a veškeré trasy sítí dopravní a technické infrastruktury. Dále pak historická centra Ostředka, Mžížovic, Bělčíc a Třemošnice se zachovalou strukturou původní zástavby.

Nové zastavitelné plochy jsou navrženy do proluk v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území jednotlivých sídel a osad tak, aby byly co nejvíce respektovány stávající limity v území.

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

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

Návrhem prvků ÚSES dojde k posílení ekologické funkce krajiny.

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

Návrh nových zastavitelných ploch je koncipován tak, aby bylo minimalizováno riziko vzniku sociální segregace. Zastavitelné plochy jsou navrženy do všech sídel v řešeném území se zohledněním jejich potenciálu.

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

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

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

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

- (17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Územní plán navrhuje plochy výroby a skladování - lehký průmysl a výroby a skladování - zemědělská výroba, které po jejich realizaci a využití vyvolají vznik pracovních příležitostí.

Různé formy maloobchodu a drobného podnikání jsou přípustné v rámci ploch bydlení, ploch smíšených obytných a ploch občanského vybavení.

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

Územní plán naplňuje tuto prioritu a navrhuje polycentrický rozvoj řešeného území.

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

Pro plochy výroby byly stanoveny podmínky využití tak, aby bylo možné předcházet vzniku ploch typu brownfields a aby bylo možné plochy výroby využít i pro jiné využití, než pro které byly původně vystavěny, se zohledněním jejich polohy v rámci širších vztahů a případné vazby na obytné plochy.

Nové plochy výroby a skladování jsou navrhovány prioritně ve vazbě na dálnici D1 a silnici II/110.

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

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

Územní plán navrhuje prvky lokální úrovně ÚSES v návaznosti na nadřazený systém navržený v ZÚR a stanovuje podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití tak, aby byla zajištěna ochrana ekologické stability krajiny, včetně krajinné zeleně rostoucí mimo lesní pozemky.

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

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

V řešeném území je nejvýznamnější bariérou stávající těleso dálnice D1, které je dlouhodobě stabilizované.

Nové zastavitelné plochy navrhuje územní plán tak, aby nevytvářely další bariéry v území a nezhoršovaly a neomezovaly prostupnost krajiny.

Základní prostupnost v krajině je řešena návrhem systému ÚSES a podporou zachování stávajících cest a průchodnosti krajiny.

Postupnou zástavbou v území došlo ke srůstu sídel Ostředek a Mžížovice. Územní plán navrhuje pouze doplnění zastavitelných ploch ve volných prolukách v prostoru původní proluky mezi sídly.

Žádným z dalších návrhů zastavitelných ploch nedochází k nežádoucímu srůstání zbývajících sídel řešeného území.

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

Územní plán respektuje stávající značené turistické trasy a cyklotrasy.

Realizace nových cyklotras a cyklostezek, včetně pěších a turistických tras je možná v souladu se stanovenými podmínkami využití pro jednotlivé funkční plochy, dle aktuální potřeby v území.

U ploch bydlení v rodinných domech venkovských a ploch smíšených obytných venkovských byly stanoveny podmínky využití tak, aby v nich bylo možné realizovat objekty občanského vybavení související s turistikou, včetně realizace ubytovacích kapacit.

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

Územním plánem jsou respektovány stávající trasy dálnice a silnic II. a III. tříd.

V souladu se ZÚR je zpřesněn koridor územní rezervy pro přeložku silnice II/110.

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

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

Základní dopravní obsluha řešeného území je zajištěna silnicemi II. a III. tříd, které jsou dlouhodobě stabilizované a není třeba řešit změny v jejich trasování.

Plochy bydlení a plochy smíšené obytné přiléhající k dálnici a silnicím II. a III. tříd jsou stanoveny jako podmíněně přípustné.

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

- (24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*



Územním plánem jsou stávající plochy výroby a skladování v řešeném území považovány za stabilizované. Nové zastavitelné plochy bydlení jsou navrhovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících i navrhovaných ploch výroby a skladování tak, aby návrhem územního plánu nedošlo ke zhoršení životního prostředí v řešeném území. V případě navržené obytné zástavby na severu Ostředka je navíc navržena plocha ochranné a izolační zeleně K1O, jejíž součástí je i případná předpokládaná výstavba protihlukových opatření (zemní val, protihlukové stěny atd.).

Plochy bydlení a plochy smíšené obytné přiléhající k dálnici a silnicím II. a III. tříd jsou stanoveny jako podmíněně přípustné.

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

Územní plán stanovuje podmínky pro plochy v krajině tak, aby bylo možné realizovat dle potřeby protierozní a protipovodňová opatření. Pro žádný z vodních toků v řešeném území nebylo stanoveno záplavové území.

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

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

Územní plán navrhuje novou koncepci zásobování řešeného území vodou prostřednictvím napojení na štolový přívaděč Želivka a dále plochu pro novou ČOV v Ostředku.

Návrh územního plánu využívá stávající síť technické infrastruktury (spoje, elektrická energie a signál mobilních operátorů) a stanovuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby bylo možné jejich rozšíření a doplnění dle potřeby jako nezbytná dopravní a technická infrastruktura.

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

Územní plán navrhuje doplnění stávajících řadů technické infrastruktury pro potřeby zásobování nových zastavitelných ploch, včetně nové koncepce zásobování řešeného území vodou a úpravu koncepce likvidace odpadních vod.

Stávající technická infrastruktura je územním plánem respektována a vytváří předpoklad pro další rozvoj řešeného území.

### **Rozvojové oblasti a osy**

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

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

#### **Vymezení:**

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

#### **Důvody vymezení:**

*Území výrazně ovlivněné rozvojem ve vazbě na dálnici D1.*

#### **Úkoly pro územní plánování:**

- a) *Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění*

*aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.*

Územní plán respektuje tuto prioritu a využívá potenciál polohy obce v návaznosti na dálnici D1 návrhem zastavitelných ploch, které jsou navrženy do většiny sídel a osad v řešeném území se zohledněním jejich potenciálu.

### **Specifické oblasti**

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

### **Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury**

Řešené území mimo koridory dopravní a technické infrastruktury vymezené v PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1.

#### **Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1**

Navrhovaná koncepce rozvoje obce vychází z její polohy v rozvojové ose OS5a Praha - Jihlava v přímé návaznosti na D1. Rozvoj směřuje k podpoře bydlení, výroby a skladování a ke zkvalitnění veřejné infrastruktury.

## **b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

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

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

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

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

Žádný z výše uvedených záměrů nemá vliv na řešené území.

V následujícím vyhodnocení jsou uvedeny požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které souvisí s návrhem územního plánu. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

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

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

Navrhované řešení je v souladu s touto prioritou. V návrhu územního plánu jsou zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje a podmínky využití území jsou stanoveny tak, aby nedošlo ke zhoršení vyváženosti v území. Do navrženého řešení jsou promítnuta vydaná rozhodnutí a povolení k výstavbě v částech ploch výroby a skladování ve vazbě na dálnici D1.

Cílem územního plánu je dále posílení kvality bydlení v řešeném území a jeho další rozvoj, v souladu s polohou obce v rozvojové ose OS5a Praha - Jihlava.

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

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

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

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

Územní plán využívá potenciál řešeného území v rozvojové ose OS5a a navrhuje značné plochy výroby skladování v návaznosti na dálnici D1 a silnici II/110. Územní plán akceptuje po dohodě s obcí, vzhledem k vydaným územním rozhodnutím a částečně i stavebním povolením, v částech ploch Z2O, Z3O a Z5O podmínky výškové regulace dle územního plánu obce a vydaných rozhodnutí (12m). U zbývajících ploch výroby a skladování byl výškový limit zástavby stanoven nižší tak, aby nedocházelo k dalšímu nevhodnému narušení charakteru zástavby a zejména krajinného rázu v území.

Jako základní stabilizační prvek krajiny v řešeném území byl navržen a zpřesněn na podkladu katastrální mapy lokální systém ÚSES, který navazuje na nadřazenou soustavu navrženou v ZÚR SK.

b) *ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*

Dále bylo prověřeno, že všechny plochy pro bydlení vymezené územním plánem jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území a jsou v nich stanoveny podmínky využití tak, aby byl minimalizován zásah do krajinného rázu (viz. předchozí bod).

U ploch výroby a skladování byly převzaty návrhy z platného územního plánu obce, včetně respektování vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení (viz. předchozí bod).

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

Územní plán je navržen na podkladu územního plánu obce se zohledněním přání obce zachovat pokud možno všechny zastavitelné plochy pro bydlení a výrobu a skladování. Z důvodu značného rozsahu těchto ploch jsou stanoveny podmínky pro jejich využití tak, aby nedošlo k narušení cenných urbanistických struktur v řešeném území (zejména historická centra jednotlivých sídel). Urbanistické hodnoty jednotlivých sídel jsou blíže popsány v kapitole b. výrokové části dokumentace.

Územní plán nenavrhuje žádné plochy, které by zapříčinily nežádoucí srůstání sídel (k faktickému srůstu Mžížovic s Ostředkem již v minulosti došlo a územním plánem je navrženo doplnění několika zbývajících proluk v zástavbě).

Nově vznikající dominanty v plochách výroby a skladování již územní plán nemůže z důvodu platných stavebních povolení a územních rozhodnutí ovlivnit.

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

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

e) *vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.*

Ložiska nerostných surovin, dobývací prostory, ani jiné přírodní zdroje se v řešeném území nenachází. Možnost realizace větrných nebo fotovoltaických elektráren územní plán nenavrhuje. Nové fotovoltaické panely lze umisťovat na základě podmínek využití pouze v rámci ploch výroby na střechách stavebních objektů.

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

a) *posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;*

- b) *vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*
- c) *intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce;*
- e) *na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;*
- f) *na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;*
- g) *rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.*

Na základě výslovného přání obce územní plán přebírá převážnou většinu zastavitelných ploch bydlení a ploch výroby navržených územním plánem obce.

Územním plánem jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj bydlení v téměř všech sídlech obce, jako sídel venkovského charakteru s dostatkem zeleně, s přiměřenou občanskou a technickou vybaveností tak, aby bylo celé řešené území atraktivní i do budoucna pro bydlení, rekreaci i turistický ruch, při zachování a drobném rozvoji zemědělské výroby. Jsou vytvořeny podmínky pro umožnění stabilizace drobných a středních podnikatelských subjektů bez negativního vlivu na okolí v rámci stávajících areálů, příp. jako součást obytné zástavby.

Územní plán přebírá plochy výroby a skladování z územního plánu obce, respektuje vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení. Nad rámec těchto ploch je navržen pouze rozvoj zemědělské prvovýroby severně od Ostředka (zdůvodnění viz samostatná kapitola).

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

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

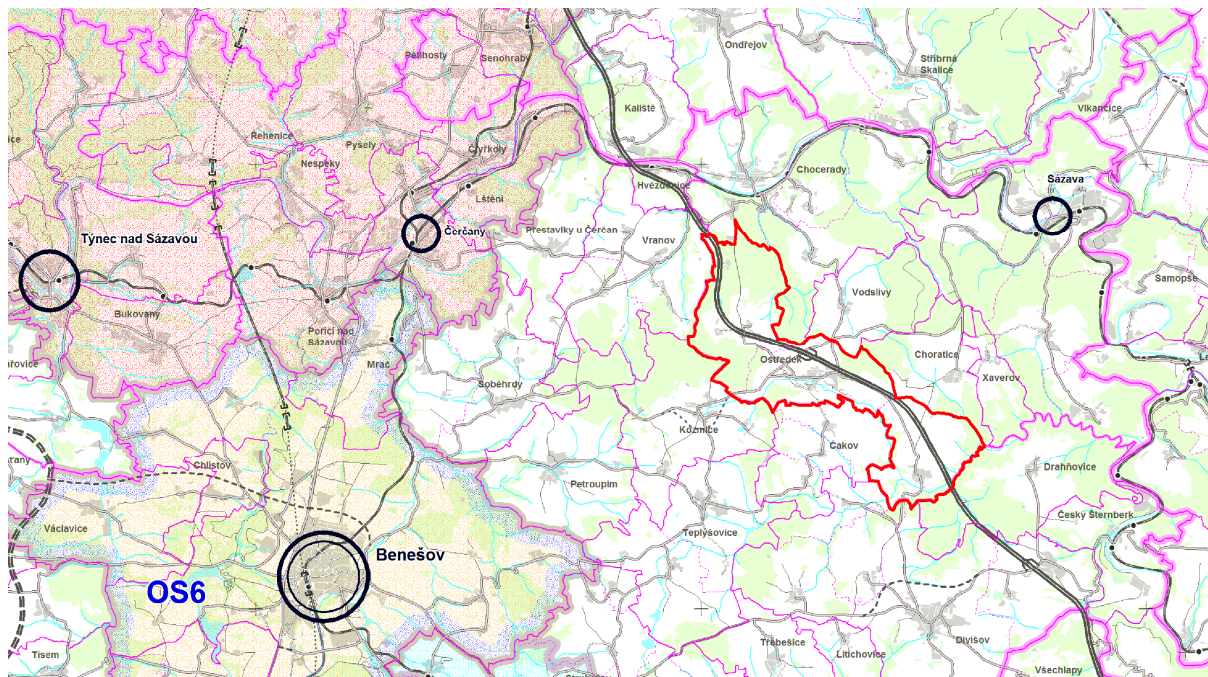
Územní plán navrhuje v řešeném území centrální zásobování vodou ze štolového přivaděče Želivka. Územní plán respektuje stávající koncepci likvidace odpadních vod a navrhuje plochu pro novou ČOV v Ostředku.

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

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti vymezené v PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1 a upřesněné v ZÚR SK ve znění Aktualizace č.2. (viz obr. 1).

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

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti krajského významu a rozvojové osy krajského významu vymezené v ZÚR SK ve znění Aktualizace č.2 (viz obr. 1).



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

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

Řešené území leží mimo specifické oblasti vymezené v PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1 a upřesněné v ZÚR SK ve znění Aktualizace č.2.

Řešené území leží mimo specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR SK ve znění Aktualizace č.2 (viz obr. 1).

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

#### **Plochy a koridory dopravy**

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

Z textové části Zásad územního rozvoje nevyplývá pro řešené území k prověření žádný záměr. Na základě porovnání poskytnutých dat ÚAP ORP Benešov do řešeného území nepatrně zasahuje koridor územní rezervy pro přeložku silnice II/110 (jihozápadní okraj území při silnici II/11). Převážná část navrženého koridoru ze ZÚR však vede po správním území obce Kozmice, kde lze předpokládat i jeho realizaci (viz obr. 2). Tato skutečnost je v návrhu územního plánu respektována a koridor přeložky silnice II/110 je v územním plánu zapracován a označen jako koridor označený R1.

#### **Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability**

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

RK 1320 Pod Hůrkou – Milovský potok

RC 942 Smilovský potok

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

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

Plochy a koridory ÚSES regionální úrovně byly v řešeném území zpřesněny na podkladu aktuální katastrální mapy. Do ploch ÚSES nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy.

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

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

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

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

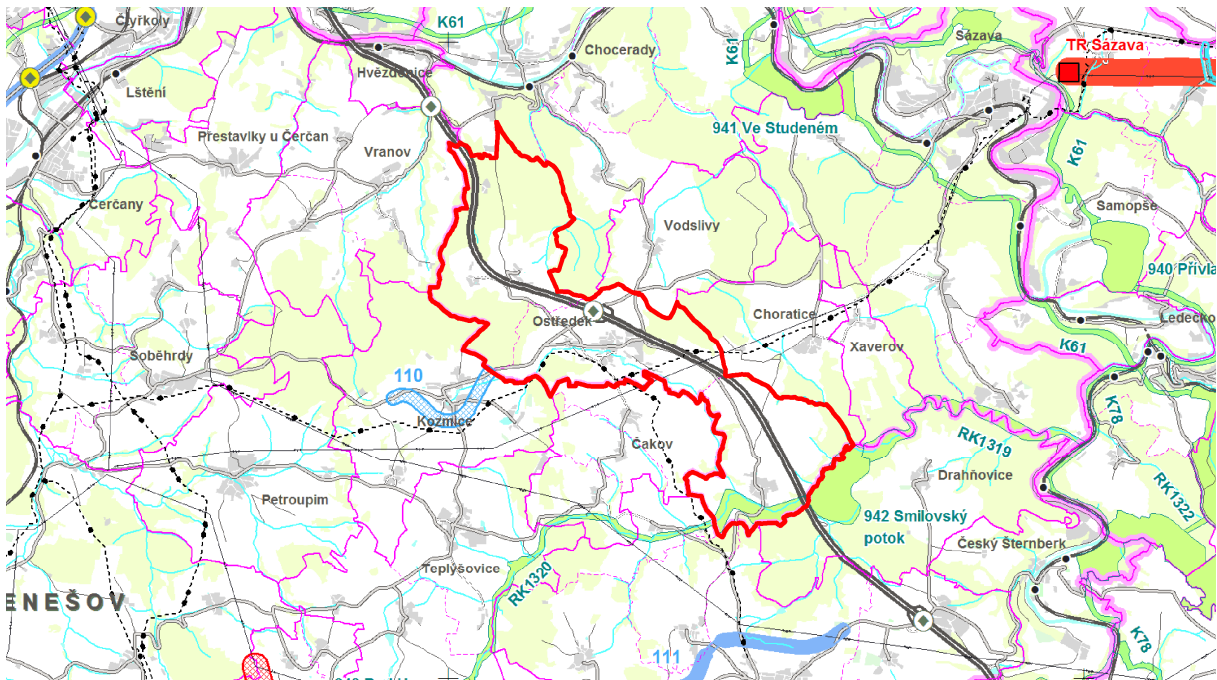
(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

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

Plochy a koridory ÚSES regionální úrovně byly v řešeném území zpřesněny na podkladu aktuální katastrální mapy v souladu s tímto úkolem.

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

Ochranná zóna nadregionálního biokoridoru byla v grafické části dokumentace zakreslena dle podkladu ze ZÚR.



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

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

### **Přírodní hodnoty území kraje**

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

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:

- h) významné krajinné prvky mimo území CHKO;

V řešeném území se nacházejí dva registrované VKP. První VKP tvoří dvě lípy u křižovatky silnice III/1107 a II/110. Druhý VKP tvoří lípa v centru Ostředka. Mezi VKP dané zákonem č. 114/92Sb., v platném znění, patří v řešeném území zejména lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy. Územní plán tyto VKP v maximální možné míře respektuje.

*i) skladebné části ÚSES.*

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

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

*a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;*

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

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

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

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

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

*l) řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability*

Územní plán stanovuje podmínky využití pro využití ploch ÚSES, v kterých jsou stanoveny podmínky pro jeho možné křížení nebo souběh s plochami dopravní a technické infrastruktury.

### **Civilizační hodnoty území kraje**

*(202) Za významné civilizační hodnoty Středočeského kraje jsou považovány:*

*b) nadmístní silniční síť tvořená dálnicí D1.*

Územní plán respektuje těleso dálnice D1, včetně mimoúrovňového křížení se silnicí II/110.

### **6. Vymezení cílových charakteristik krajiny**

Převážná část řešeného území spadá na základě ZÚR SK do krajinného typu N16 - Krajina relativně vyvážená (viz obr. 3). Jihovýchodní část řešeného území (k.ú. Třemošnice) spadá do krajinného typu O07 - Krajina polní - krajina s komparativními předpoklady zemědělské produkce.

#### **Krajina s komparativními předpoklady zemědělské produkce - krajina polní (O)**

*(214) ZÚR vymezují krajinu s komparativními předpoklady zemědělské produkce v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:*

*a) přírodní potenciál území pro vysokou nebo specifickou zemědělskou produkci;*

Územní plán respektuje zemědělské využití jihovýchodní části řešeného území a podporuje zemědělskou činnost prostřednictvím návrhu plochy výroby a skladování - zemědělská výroba v Ostředku (plocha Z7O). Využití pozemků v krajině je zakresleno v souladu se stavem v území a katastrům nemovitostí na podkladu aktuální katastrální mapy.

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

*a) zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření;*

Územní plán respektuje zemědělské využití jihovýchodní části řešeného území a podporuje zemědělskou činnost prostřednictvím návrhu plochy výroby a skladování - zemědělská výroba v Ostředku (plocha Z7O).

- b) *nehrozit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci.*

Podmínky ploch zemědělských jsou stanoveno tak aby byla zachována jejich zemědělská funkce.

### Krajina relativně vyvážená (N)

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

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

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

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

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

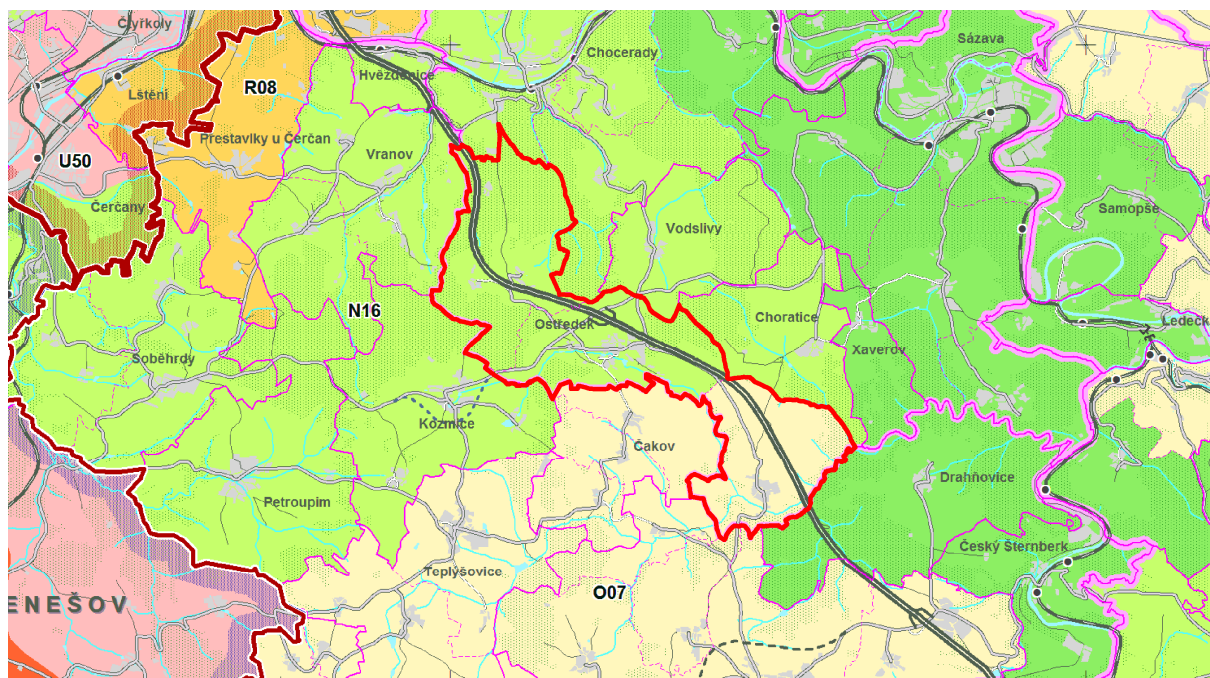
(219) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

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

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

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

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



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

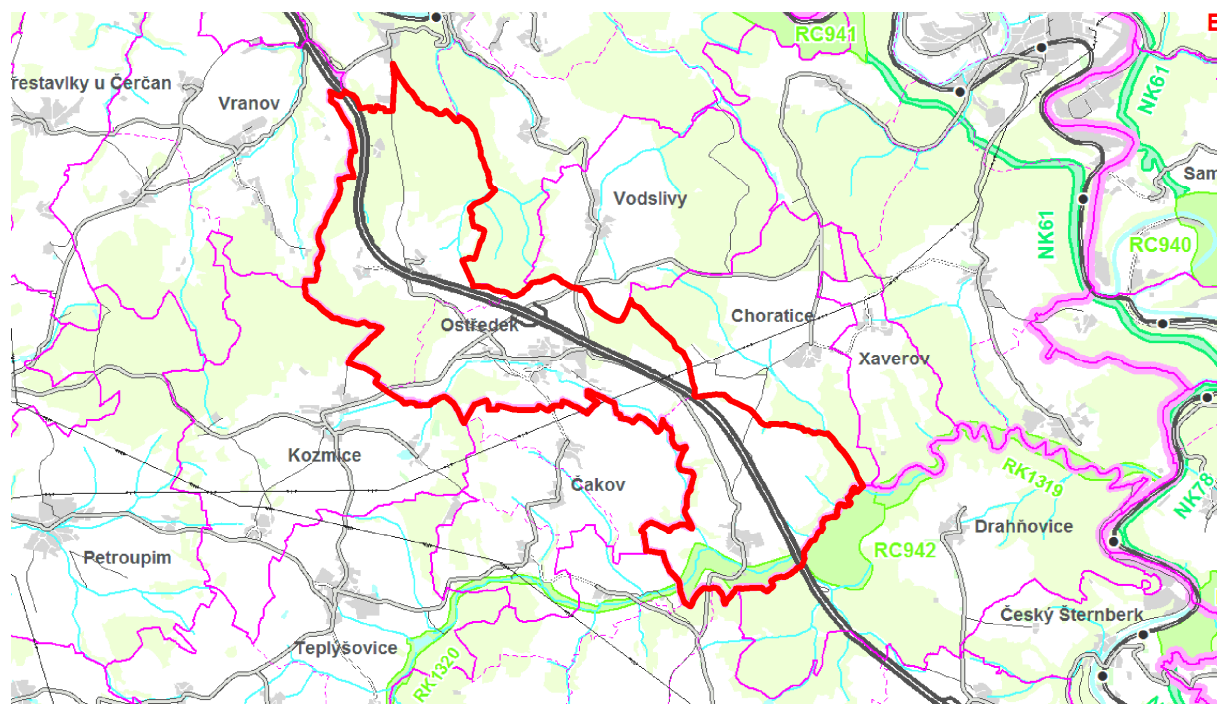
### **7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

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

- RK 1320** Pod Hůrkou – Milovský potok  
**RC 942** Smilovský potok



Oba dva předmětné prvky ÚSES byly územním plánem zpřesněny jako funkční a není tak důvod v řešeném území dále omezovat vlastnické vztahy k dotčeným pozemkům. Z tohoto důvodu nejsou navrženy jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění.



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

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

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

**RK 1320** Pod Hůrkou – Milovský potok

**RC 942** Smilovský potok

Prvky ÚSES byly územním plánem zpřesněny v řešeném území v souladu se ZÚR a v návaznosti na sousední ÚPD.

#### **Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem**

Územní plán je v souladu s nadřazenou ÚPD. Rozvoj obce výrazně ovlivňuje její poloha v rozvojové ose republikového významu OS5a Praha - Jihlava a sjezd z dálnice D1. Územní plán na přání obce zachovává koncepci rozvoje stanovenou územním plánem obce. V současné době se již tento územní plán naplňuje v plochách výroby a skladování a vize, že tyto plochy vyvolají masivnější bytovou výstavbu v plochách, které byly vymezeny právě z tohoto důvodu.

Územní plán respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR SK ve znění Aktualizace č.2. Všechny nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR jsou respektovány.

#### **Vyhodnocení souladu územního plánu s limity vyplývajícími z grafické části dokumentace ZÚR SK ve znění Aktualizace č.2**

##### ochrana přírody a krajiny

- hranice ochranné zóny nadregionálního biokoridoru - zakresleno a uvedeno v grafické a textové části dokumentace; vymezené ochranné pásmo nemá žádný vliv na sledovanou koncepci rozvoje území neboť zasahuje pouze do nepatrné severní části řešeného území, které pokrývají lesní porosty a krajinná zeleň.

- Prvky regionálního ÚSES - zpřesněno na podkladu katastrální mapy - viz. samostatné vyhodnocení výše.

#### vodní hospodářství

- dálkový přivaděč pitné vody Želivka - zakreslen jako limit v grafické části dokumentace, včetně ochranného pásma. Trasa vodovodního přivaděče vede mimo zastavěná území jednotlivých sídel a prochází jihozápadním a jihovýchodním okrajem řešeného území.

#### energetika

- VTL plynovod, ochranné pásmo - zakresleno v grafické části územního plánu
- elektrické vedení 110 kV, ochranné pásmo - zakresleno v grafické části územního plánu

#### dopravní infrastruktura

- dálnice D1, mimoúrovňová křižovatka se silnicí II/110 a ochranné pásmo - zakresleno v grafické části územního plánu
- silnice II. a III. třídy, ochranné pásmo - zakresleny v grafické části územního plánu
- koridor územní rezervy přeložky silnice II/110 - zakresleno v grafické části dokumentace - viz. samostatné vyhodnocení výše.

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

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

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

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

#### **Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování**

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

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

Návrh územního plánu vytváří podmínky pro zajištění stabilizace a posílení všech tří pilířů udržitelného rozvoje formou návrhu ploch pro bydlení, ploch smíšených obytných, ploch výroby a skladování a dále návrhem systému ÚSES, který zvýší stabilizaci přírodních podmínek v řešeném území.

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

Vliv územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je v řešeném území omezený. Vzhledem k charakteru řešeného území a již započaté výstavbě průmyslové zóny u Ostředku lze očekávat mírné

zlepšení v ekonomickém pilíři udržitelného rozvoje, který však bude mít dopad na environmentální pilíř.

Návrh územního plánu je řešen tak, aby byl zajištěn jeho další komplexní rozvoj v dlouhodobém horizontu, se zohledněním jeho potenciálu, daného zejména polohou obce v přímé vazbě na dálnici D1.

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

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

Územní plán akceptuje soukromé záměry, které jsou prováděny v souladu s dosud platnou územně plánovací dokumentací.

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

V případě návrhu ploch pro bydlení nebudou návrhem územního plánu dotčeny stávající hodnoty území obce. Územní plán navrhuje zastavitelné plochy do proluk v zastavěném území a v návaznosti na zastavěná území jednotlivých sídel. Zastavitelné plochy a podmínky jejich využití jsou stanoveny tak, aby byl zachován charakter stávající zástavby.

U ploch výroby a skladování byla respektována vydaná stavební povolení a územní rozhodnutí na plochy výroby a skladování severně a západně od Ostředka, což bylo promítnuto i do stanovených podmínek využití pro tyto plochy.

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

Územním plánem nebudou dotčeny nemovitě kulturní památky, památkově chráněná území a jejich ochranná pásma. Územní plán vytváří předpoklady pro posílení hlavní funkce v území, kterou je bydlení. Dále je respektována započatá výstavba v plochách výroby a skladování u Ostředka. Územní plán respektuje omezení, trasy a další ochranná pásma technického vybavení, která se v řešeném území vyskytují. Návrh zastavitelných ploch odpovídá svým rozsahem nynějšímu a očekávanému potenciálu rozvoje území ze strany vedení obce. Územní plán nenavrhuje nové druhy funkčního využití, které by nebyly v souladu se stávajícím využitím řešeného území. Nově navržené plochy navazují na zastavěné, popřípadě zastavitelné území. Všechny zastavitelné plochy jsou dopravně obslouženy ze stávajících, případně nově navržených komunikací.

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

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

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

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

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

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

### **Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování**

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

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

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

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

Územní plán stanovil koncepci rozvoje řešeného území se zohledněním jeho současného stavu a potenciálu. Při návrhu územního plánu byl rovněž zohledněn stávající demografický vývoj řešeného území a jeho rozvojový potenciál. Při návrhu územního plánu byl v souladu se zadáním znovu prověřen rozsah zastavitelných ploch vymezených územním plánem obce. Na základě požadavku určeného zastupitele a obce byl zachován rozsah zastavitelných ploch navržených územním plánem, zejména pro plochy bydlení a pro plochy výroby a skladování, které byly dále doplněny dle aktuálních známých záměrů vlastníků pozemků a obce.

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

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

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

Územní plán navrhuje plochy změn využití území se snahou o jejich maximální možné začlenění do stávajících urbanistických struktur řešeného území. Podmínky využití zastavitelných ploch jsou navrženy v souladu s možnostmi, které umožňuje stavební zákon. Jako podmínka pro rozhodování v území je u několika ploch podmíněno jejich využití zpracováním územní studie, případně regulačního plánu. Požadavky na obsah územní studie jsou uvedeny v kapitole k. výrokové části územního plánu. Požadavky na obsah regulačního plánu, včetně návrhu jeho zadání je uveden v kapitole I. výrokové části územního plánu.

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

Územní plán navrhuje podmínky využití jednotlivých zastavitelných ploch v souladu s možnostmi, které mu povoluje stavební zákon. Stávající hodnoty řešeného území jsou uvedeny v

kapitolách b. a c. výrokové části územního plánu a budou sloužit jako podklad pro rozhodování v území příslušnému stavebnímu úřadu. Cílem toho řešení je zajištění návaznosti nově vymezených ploch na stávající zastavěné plochy se snahou o jejich maximální možné začlenění do stávajících urbanistických struktur řešeného území.

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

Územní plán navrhuje etapizaci pro plochy Z8O a Z1M (bez grafického znázornění). V první etapě bude řešena dopravní a technická infrastruktura, která bude realizována před započítáním obytné výstavby.

S ohledem na charakter stanovené etapizace a její jednoznačnost není tento návrh zakreslen v grafické části dokumentace a je řešen pouze v textové části územního plánu.

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

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

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

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

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

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

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

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

*k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*

Stávající plochy a stavby civilní ochrany se v řešené území nenachází.

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

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

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

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

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

n) *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*

Ložiska nerostných surovin se v řešeném území nevyskytují.

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

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

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

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

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

V textové části odůvodnění územního plánu (kapitola b.) je zpracováno podrobné vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1 a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č.2.

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

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

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

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

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

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

- byl zpracován projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- o pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce dle ust. § 44 odst. 1, písm. d) stavebního zákona;
- návrh zadání územního plánu byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona a byl schválen zastupitelstvem obce;
- zpracovaný územní plán vychází z doplňujících průzkumů, z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Benešov, aktualizovaných v letech 2012, 2014, 2016 a 2018.

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

Byla využita možnost členění následujících ploch:

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

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

- §6 Plochy občanského vybavení byly dále členěny na Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura OV, Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS, Plochy občanského vybavení - střelnice OS1 a Plochy občanského vybavení – hřbitovy OH.

Zdůvodnění - rozčlenění vhodnějším způsobem reaguje na konkrétní podmínky dalšího rozvoje území tak, aby se dostatečně zohlednila možnost specifického využití ploch. Plocha hřbitova a plocha střelnice podrobnějším způsobem zohledňuje již stávající funkci v těchto specifických plochách.

- §9 Plochy dopravní infrastruktury byly dále členěny na Plochy dopravní infrastruktury - silniční DS, Plochy dopravní infrastruktury - komerční vybavenost DS1 a Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu DM.

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

- §11 Plochy výroby a skladování byly zpřesněny na Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba VZ a Plocha výroby a skladování - lehký průmysl VL.

Zdůvodnění - zpřesnění využití bylo navrženo s ohledem na stávající využívání jednotlivých ploch s cílem stanovit podmínky jejich využití tak, aby se dostatečně zohlednila možnost jejich konkrétního využití pro zemědělskou výrobu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **e.1 Ochrana obyvatelstva**

###### Ochrana veřejného zdraví

Zdroje hluku, prašnosti a zápachu se v jednotlivých sídlech prakticky nevyskytují. Stávající zemědělské areály v Ostředku a Třemošnici mají dle údajů z ÚAP ORP Benešov stanovené pásmo hygienické ochrany. V Ostředku toto pásmo leží převážně ve vlastním areálu a nezasahuje žádné plochy bydlení ani plochy smíšené obytné. V Třemošnici zasahuje stanovené pásmo hygienické ochrany východní okraj ploch smíšených obytných (nové zastavitelné plochy nejsou dotčeny). Podmínky využití pro tyto plochy jsou stanoveny tak, aby nebyly ovlivněny stávající ani navrhované plochy bydlení a plochy smíšené obytné.

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

Významným zdrojem hluku z dopravy je těleso dálnice D1 procházející napříč celým řešeným územím, které má s ohledem na svou polohu vliv na zástavbu v prakticky všech sídlech a osadách řešeného území. V roce 2016 byly sečteny na následujících silnicích tyto roční průměrné denní intenzity vozidel:

D1 (exit 29 - exit 34)	44 595 vozidel za den
D1 (exit 34 - exit 41)	43 274 vozidel za den

Vliv hluku ze silnic II. a III. třídy, které procházejí řešeným územím, je při porovnání s dálnicí D1 výrazně menší. V roce 2016 byly sečteny průměrné denní intenzity vozidel pouze na silnicích II/110 a II/113 v následujících úsecích:

II/110 (Soběhrdy - exit 34)	3 014 vozidel za den
II/110 (Exit 34 - silnice II/113)	2 041 vozidel za den
II/113 (silnice II/110 - Divišov)	932 vozidel za den



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

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

#### Radonové riziko

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

Radonový index se odvíjí od geologického podloží. Na magmatitech je vysoký, proto většina území obce má vysoký radonový index. Pouze v části intravilánu Ostředku a Mžížovic se na metamorfitech vyskytuje střední radonový index.

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

#### Ochrana ložisek nerostných surovin

Ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území, dobývací prostory ani sesuvná území se v řešeném území nevyskytují.

#### Obrana a bezpečnost státu, civilní ochrana

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

- Stavby a plochy obrany státu se v řešeném území nenacházejí.
- Pro žádný z vodních toků v řešeném území nebylo stanovené záplavové území.
- Na území obce nejsou vyhlášeny zóny havarijního plánování.
- Na území obcí nejsou stálé tlakově odolné kryty CO, k ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události mohou být jako improvizované úkryty využívány vhodné části stávajících objektů, zejména ve sklepích rodinných domů. Pro ubytování a stravování evakuovaných obyvatel na území obce je možné využít stávající restaurační zařízení, případně budovu obecního úřadu.
- Materiál civilní obrany není na území obce skladován, v případě potřeby jej lze uskladnit v budově obecního úřadu, stejně jako materiál humanitární pomoci.
- Na území obce nejsou skladovány nebezpečné látky a nejsou zde (ani se nenavrhují) plochy pro uskladnění nebezpečných látek. Stejně tak nejsou v řešeném území plochy a objekty, které by bylo možné využít pro dekontaminaci osob, zvířat a vozidel.
- Zásobování pitnou vodou je v řešeném území zajišťováno individuálně z lokálních zdrojů. Územní plán navrhuje centrální zásobování Ostředka a Mžížovic napojením na štolový přivaděč Želivka, v případě jeho budoucího vyřazení z provozu budou obyvatelé zásobováni z vlastních studní (pokud je v nich nezávadná voda), z mobilních cisteren na pitnou vodu a balenou pitnou vodou. K nouzovému zásobování elektrickou energií bude využito mobilních náhradních zdrojů.
- Varování obyvatelstva je prováděno elektrickou sirénou, umístěnou na budově obecního úřadu. Slyšitelnost signálu je dobrá po celém území obce.

#### Požadavky požární ochrany

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

Jako hlavní zdroj požární vody jsou užívány četné rybníky v jednotlivých místních částech.

Všechny části obce, ve stávající zástavbě i v navržených zastavitelných plochách, jsou dostupné pro vozidla požární ochrany po silnici II. a III. třídy a po místně významných komunikacích.

Ty jsou navrženy v takovém šířkovém a směrovém uspořádání, aby byl umožněn příjezd požárních vozidel.

#### Soulad se stanovisky dotčených orgánů

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

#### **e.2 Vyhodnocení stanovisek došlých ke společnému jednání**

Bude doplněno po společném jednání.

#### **e.3 Vyhodnocení stanovisek došlých k veřejnému projednání**

Bude doplněno po řízení o územním plánu.

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

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve svém stanovisku vydaném dne 17.8.2017, č.j. 097248/2017/KUSK vznesl požadavek na zpracování dokumentace SEA, tj. vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí v rozsahu přílohy stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území, bude po obsahové stránce zpracované v souladu se stavebním zákonem a platnými prováděcími předpisy. Obsah a rozsah vyhodnocení je rámcově stanoven v příloze stavebního zákona.

Pro zpracování vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky:

- vyhodnotit vlivy navrhovaných požadavků územního rozvoje obce, které mohou významným způsobem změnit stav a kvalitu životního prostředí, je nutné zaměřit nejen přímo na řešené území, ale i širší dotčené území;
- vyhodnotit vlivy změn funkčního využití prověřovaných a nově navrhovaných ploch na okolí a charakter stávající zástavby obce, vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví;
- zdůvodnit a posoudit účelnost plánovaného zastavění lokalit, včetně ploch převzatých ze stávajícího územního plánu a jeho změn, které doposud nejsou zastavěny, a zejm. účelnost ploch vymezených bez návaznosti na zastavěné nebo zastavitelné území obce, dále také provázanost na současnou i plánovanou dopravní a technickou infrastrukturu obce;
- vyhodnotit a navrhnout vhodnou regulaci funkčního využití s důrazem kladeným na ochranu veřejného zdraví a všech složek životního prostředí;
- vyhodnotit možné střety zájmů sousedních ploch s různým funkčním využitím (zejména sousedství obytných ploch a ploch výrobních a skladovacích areálů nebo zemědělských areálů);
- vyhodnotit dopravní napojení nových rozvojových ploch a případné důsledky na stávající dopravní řešení v obci, včetně vlivu dopravního řešení a zejm. hlukové zátěže (D1 včetně hluku z pozemních komunikací) na stávající i plánovanou zástavbu;
- vyhodnotit účinnost navrhovaných ploch ochranné a izolační zeleně vč. umístění protihlukových opatření;
- vyhodnotit stávající kapacity a možnosti rozšíření veřejné infrastruktury, včetně napojení navržených rozvojových ploch;
- vyhodnotit vliv na podzemní a povrchové vody, odtokové poměry v území;
- vyhodnotit vlivy z hlediska změn v uspořádání krajiny a sídla a vliv na krajinný ráz;
- vyhodnocení SEA bude obsahovat kapitulu závěry a doporučení vč. návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných závěrů, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné

zdraví.

- požadavek na zpracování variantního řešení není uplatněn (postačí vyhodnotit aktivní a tzv. nulovou variantu).

Dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území byla zpracována Mgr. Davidem Třešňákem po odevzdání dokumentace návrhu pro společné jednání. Oprávněnou osobou pro Část A. Vyhodnocení vlivů územního plánu Ostředek na životní prostředí byl Ing. Josef Charouzek.

V průběhu zpracování územního plánu byl návrh konzultován a koordinován se zpracovatelem Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a dokumentace SEA. Základní principy návrhu prostorové regulace byly do územního plánu zapracovány. Vzhledem k tomu, že si obec přeje maximální možné zachování zastavitelných ploch z územního plánu obce, budou případné další úpravy v dokumentaci, včetně rozsahu ploch a úprav podmínek využití vyplývající z výsledků dokumentace SEA, dále úpravy vyplývající z následného stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny ale i úpravy vyplývající ze stanovisek ostatních dotčených orgánů promítnuty až po společném jednání.

Závěry SEA pro společné jednání jsou uvedeny v samostatné dokumentaci.

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

Bude doplněno v průběhu pořízení územního plánu.

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

Bude doplněno v průběhu pořízení územního plánu.

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

**i.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území**

Obec Ostředek je tvořena sídly Ostředek, Bělčice, Mžížovice, Třešňovice a Vráž a dále řadou samot a rekreačních objektů a jejich shluků ve volné krajině. Hranice zastavěného území jsou vymezeny v souladu s § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Do zastavěného území byl zahrnut „intravilán“ a dále pozemky uvedené v § 58 odst. 2 a)-d) stavebního zákona. Územním plánem je vymezena hranice zastavěného území k 26.6.2017.

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

Navržená koncepce rozvoje území obce vychází ze současného stavu v území se zohledněním požadavků na jeho rozvoj. Územní plán navazuje na stávající uspořádání jednotlivých sídel v členité krajině s pestrou skladbou pozemků. Návrh využití území je zaměřen zejména na stabilizaci a rozvoj bydlení a dále na využití potenciálu dálnice D1 a s ní související rozvojové osy republikového významu OS5a Praha - Jihlava. Na základě jednoznačného požadavku obce přebírá tento územní plán rozsáhlé plochy výroby a skladování (zejména formou ploch výroby a skladování - lehký průmysl) a plochy bydlení navržené územním plánem obce. Územní plán navrhuje prioritní rozvoj do Ostředka a Mžížovic, s kterými tvoří jeden urbanistický celek.

S ohledem na rozsah zastavitelných ploch byly stanoveny jednotlivé podmínky využití tak, aby byl minimalizován zásah do přírodních a urbanistických hodnot řešeného území. Hodnoty řešeného území jsou uvedeny v kapitolách b. a c. výrokové části územního plánu. Základní požadavky na řešení územního plánu jsou dány zadáním územního plánu. Územní plán je pořizován na základě rozhodnutí obce, jako materiál koordinující rozvojové zájmy v území obce, v mezích trvale udržitelného rozvoje.

Cílem územního plánu je stanovit podmínky pro účelné využívání území s ohledem na kulturní a přírodní hodnoty v krajině. Územním plánem byly definovány pojmy, které nejsou v současné době

řešeny žádným právním předpisem z důvodu zajištění ochrany hodnot v řešeném území. Jsou stanoveny podmínky pro zvýšení ekologické stability a retence vody v krajině včetně protierozních opatření. Dále na návrh prvků ÚSES, který využívá zejména stávající vodoteče a zeleň v krajině tak, aby došlo k vytvoření funkčního celku, který zvýší ekologickou stabilitu řešeného území. Územní plán se dále zaměřuje na stabilizaci cestní sítě zajišťující zejména propojení jednotlivých sídel a přístupnost krajiny.

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

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

#### **BH Plochy bydlení v bytových domech**

Jedná se o plochy bydlení, ve kterých převažují bytové domy. Územní plán považuje tyto plochy za stabilizované a nové nevymezuje.

#### **BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

Plochy bydlení, ve kterých převažují rodinné domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy navrhuje převážně ve vazbě na plochy stejného využití, případně jako plochy, které takto byly navrženy v územním plánu obce a byly následně bezplatně převedeny do vlastnictví obce Ostředek.

#### **SV Plochy smíšené obytné venkovské**

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

#### **RI Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

Jedná se o plochy a stavby stávajících objektů individuální rodinné rekreace, převážně v rekreačních osadách a ve volné krajině. Primárním využitím je zde individuální a rodinná rekreace. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy navrhuje v minimálním rozsahu jako doplnění stávajících osad v k.ú. Bělčice u Ostředka.

#### **OV Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura**

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

#### **OS Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**

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

OS1 Plochy občanského vybavení - střelnice

Plocha zahrnující pozemky stávající střelnice Vráž a souvisejících staveb a zařízení. Územní plán považuje tuto plochu za stabilizovanou a nové plochy nenavrhuje.

OH Plochy občanského vybavení - hřbitovy

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

PV Plochy veřejných prostranství

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

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

VL Plochy výroby a skladování - lehký průmysl

Plochy určené pro lehkou průmyslovou výrobu, pro skladování, pro výrobní služby a pro činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury a komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy. Negativní vliv nad přípustnou mez nesmí přesáhnout hranice areálu. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy navrhuje ve vazbě na dálnici D1 a silnici II/110.

VZ Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

Plochy určené pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu, zemědělské služby, přidruženou nezemědělskou výrobu, včetně komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy. Územní plán tyto plochy stabilizuje a novou plochu navrhuje severně od dálnice D1 nad Ostředkem.

DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční

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

DS1 Plochy dopravní infrastruktury - komerční vybavenost

Plocha zahrnující pozemky stávající čerpací stanice pohonných hmot u dálnice D1, včetně souvisejících staveb a dopravní a technické infrastruktury. Územní plán tuto plochu stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

DM Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu

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

TI Plochy technické infrastruktury

Plochy zahrnují zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, vodovody, vodojemy, kanalizace, čerpací stanice odpadních vod, čerpací

stanice pitné vody, trafostanice, energetická vedení, komunikačních vedení a zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody. Součástí těchto ploch mohou být i pozemky související dopravní infrastruktury. Územní plán tyto plochy stabilizuje a novou plochu navrhuje pro potřeby nové ČOV v Ostředku.

#### ZV Plochy zeleně na veřejných prostranstvích

Jedná se o plochy s vysokým podílem zeleně v zastavěném území (veřejná zeleň). Součástí těchto ploch může být přírodní i uměle založená zeleň. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové nenavrhuje. Vymezení nových ploch je přípustné jako součást zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití.

#### ZS Plochy zeleně soukromé a vyhrazené

Jedná se o plochy vyhrazené zeleně (soukromé zahrady) s omezením zastavitelnosti. Tyto plochy jsou vymezeny převážně v návaznosti na obytné plochy v řešeném území, které jsou značně omezeny limity v území případně se jedná o plochy na rozhraní zastavěného území a volné krajiny, kde již není žádoucí další rozvíjení zástavby. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy navrhuje v návaznosti na zastavitelné plochy.

#### ZO Plochy zeleně ochranné a izolační

Jedná se o nově navrhované plochy zeleně, která má sloužit zejména k ochraně a odclonění ploch bydlení, případně ploch smíšených obytných od negativních vlivů dopravy nebo ploch výroby. Součástí těchto ploch mohou být i potřebná protihluková opatření (zemní valy, protihlukové stěny atd.).

#### VV Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, plochy a zařízení pro sledování a regulaci vodního režimu a ochranu před škodlivými účinky vod. Územní plán tyto plochy stabilizuje a novou plochu navrhuje v souvislosti s návrhem ploch výroby a skladování severně od Ostředka.

#### NZo Plochy zemědělské - orná půda

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

#### NZt Plochy zemědělské - trvalé travní porosty

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

#### NZt Plochy zemědělské - zahrady a sady

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

#### NL Plochy lesní

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

#### NS Plochy smíšené nezastavěného území

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

**Koncepci rozvoje řešeného území ovlivňují následující limity využití území:**

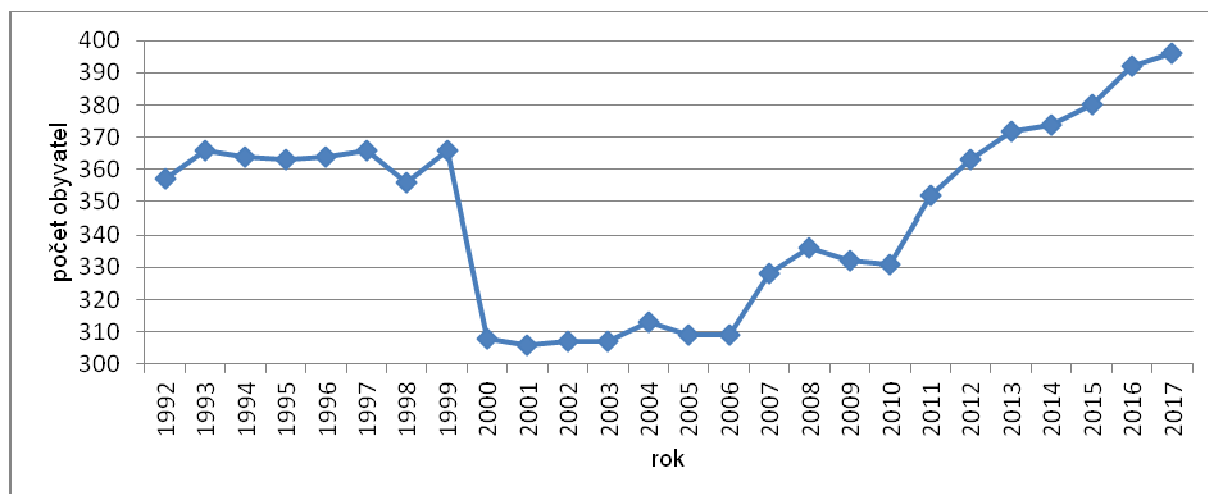
- Dálnice D1 - OP 100m
- Silnice II. třídy II/110 a II/113 – OP 15m
- Silnice III. třídy III/11010, III/1107 – OP 15m
- Koridor přeložky II/110 - územní rezerva ze ZÚR SK
- Vodovodní řad (štolový přivaděč Želivka, včetně ochranného pásma)
- Kanalizační řady
- ČOV Ostředek
- ČOV Mžízovice
- Vodní toky a drobné občasné vodoteče (ochranné pásmo graficky nevyjádřitelné)
- Venkovní vedení elektrické energie 110 kV včetně ochranného pásma
- Venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV včetně ochranného pásma
- Kabelové vedení elektrické energie VN 22kV (ochranné pásmo graficky nevyjádřitelné)
- Trafostanice včetně ochranného pásma
- VTL plynovodní řad včetně ochranného a bezpečnostního pásma
- Radioreléové trasy
- Sdělovací kabely
- Základnové stanice mobilního operátora
- Půdy s II. třídou ochrany ZPF
- Vzdálenost 50m od okraje lesa
- Nemovité kulturní památky zámek (32189/2-155) a kaple (14018/2-201)
- Archeologická naleziště
- Nadregionální biokoridor RK 1320 Pod Hůrkou – Milovský potok a regionální biocentrum RC 942 Smilovský potok ze ZÚR SK
- Hranice ochranné zóny nadregionálního biokoridoru
- Plošné meliorace (odvodnění)
- Památný strom Javor klen v Třemošnici
- Registrované významné krajinné prvky
- Ochranné pásmo výrobních zařízení

**i.3 Zdůvodnění návrhu urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice**

Urbanistická koncepce řešeného území vychází ze stávajícího územního plánu obce Ostředek, který si přeje obec zachovat a to zejména co do rozsahu zastavitelných ploch pro různé formy bydlení a ploch výroby a skladování.

Hlavní funkcí všech sídel řešeného území je bydlení a částečně i rekreace. Tyto dvě funkce jsou dále v Ostředku doplněné o výrobu a skladování, zemědělskou výrobu a částečně i o občanské vybavení odpovídající velikosti a významu obce v širší struktuře osídlení.

Vymezení nových zastavitelných ploch je navrženo v rozsahu zohledňujícím polohu řešeného území v rozvojové ose republikového významu OS5a dále se zohledněním potenciálu jednotlivých sídel. Při návrhu vymezení zastavitelných ploch bylo přihlédnuto k příznivému demografickému vývoji obce v posledních několika letech (viz obr. 5), kdy za posledních cca 10 let vzrostl počet obyvatel o cca 80. Tyto skutečnosti předurčují řešené území k dalšímu rozvoji.



Obr. 5 - Vývoj počtu obyvatel řešeného území v letech 1992 – 2017

V souladu se schváleným zadáním a při zohlednění vybavenosti jednotlivých sídel veřejnou infrastrukturou je prioritní rozvoj směřován do Ostředka a Mžížovic, které tvoří v současné době jeden urbanistický celek. V ostatních sídlech řešeného území je navržen pouze omezený rozvoj ploch v řádu jednotek domů. V souladu se schváleným zadáním je v územním plánu preferován rozvoj ploch bydlení, ploch smíšených obytných a dále ploch výroby a skladování.

Z důvodu kontinuity územně plánovací dokumentace a v souladu s přáním obce byly v návrhu územního plánu prověřeny návrhové plochy obsažené v územním plánu obce včetně jeho následných změn č. 1 - č. 5. Plochy určené zadáním k opětovnému prověření a případnému vymezení byly v novém územním plánu znovu prověřeny a navrženy s odpovídajícím vhodným využitím. U několika ploch byl jejich rozsah v novém územním plánu zredukován s ohledem na aktuální limity v území, případně nebyly do územního plánu převzaty s ohledem na aktuální stav v území. Jedná se však o minimum ploch. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy do proluk v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území jednotlivých sídel na podkladu územního plánu obce a se zohledněním aktuálních známých záměrů obce a vlastníků pozemků. Funkční uspořádání ploch je navrženo tak, aby nově vymezené plochy odpovídaly pokud možno svým využitím stávajícím funkčním plochám, na které navazují.

Vzhledem ke značnému rozsahu zastavitelných ploch určených k výstavbě rodinných domů (ploch bydlení v rodinných domech venkovských a ploch smíšených obytných venkovských - 19,8ha) a ploch výroby a skladování (plochy výroby a skladování - lehký průmysl a plochy výroby a skladování - zemědělská výroba - 45,45ha) byl v průběhu zpracování územního plánu celkový rozsah ploch několikrát projednáván a konzultován s určeným zastupitelem a s vedením obce s cílem omezit rozsah navrhovaných ploch s ohledem na demografický vývoj a jejich obtížnou odůvodnitelnost. Tato snaha projektanta a pověřené osoby pořizovatele vyústila pouze v pokyn k minimální redukci zastavitelných ploch v Třemošnici. V Ostředku byl naopak rozsah ploch pro bydlení ještě o něco navýšen na základě podaných podnětů k zadání. Tento postoj ze strany obce vycházel z požadavku zachování původní koncepce územního plánu obce, kdy byl v kontextu rozsáhlých ploch výroby a skladování navržen i značný rozsah ploch bydlení, který by zajistil dostatek ploch pro bytovou výstavbu novým zaměstnancům ve vymezených průmyslových zónách. Dlouhodobou vizí toho řešení je zajištění bydlení pro zaměstnance výrobních areálů, k jejichž výstavbě v současné době dochází.

Při zpracování návrhu zastavitelných ploch výroby a skladování byla zohledněna započatá výstavba průmyslové zóny v ploše Z20 a dále bylo přihlédnuto k vydaným územním rozhodnutím v plochách Z50 a Z170 a probíhajícím přípravným a projekčním pracím v plochách Z30, Z50 a Z70.

I přes výše uvedené jsou v územním plánu v maximální možné míře chráněny stávající významné kompoziční prvky (zejména historická jádra jednotlivých sídel) v řešeném území a další významné stavby.

U ploch výroby a skladování, u kterých ještě nedošlo k vydání územních rozhodnutí, případně stavebních povolení navrhuje územní plán podmínky, které mají za cíl ochranu stávajících hodnot v území. Zde byly stanoveny podmínky využití jednotlivých ploch tak, aby nedošlo k narušení stávajících pohledových vazeb. Případné dotčení stávajícího rázu a charakteru obce, ale i značného ovlivnění pohledového horizontu obce v okolí Ostředka a Mžížovic zejména rozsáhlou průmyslovou výrobou, bohužel nelze s ohledem na vydaná rozhodnutí a započatou výstavbu novým územním plánem



omezit. V těchto plochách územní plán respektuje vydaná správní rozhodnutí využívající max. výšku zástavby stanovenou územním plánem obce (12m).

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

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

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

#### **i.3.1 Ostředek**

Ostředek tvoří centrum řešeného území a plní především funkci obytnou, která je doplněna funkcí výroby (výroba a skladování a živočišná výroba). Zastavěné území obce má převážně kompaktní charakter a tvoří ho historická část zástavby situovaná jižně pod dálnicí D1, která je doplněna plochami výroby a skladování severně od dálnice. V současné době tvoří Ostředek jeden urbanistický celek s Mžížovicemi.

Historické centrum Ostředka leží na obou svazích údolí Kozmického, resp. Ostřeckého potoka a je tvořeno areálem zámku, prostornou návsi s veřejnou zelení a vodní nádrží a navazující obytnou zástavbou. Komunikační osu sídla tvoří silnice III/11010, která prochází zastavěným územím. Historickou i architektonickou dominantu návsi tvoří již zmíněný areál zámku. Historická zástavba v centru sídla je tvořena převážně obytnými domy doplněnými drobnými hospodářskými staveními se zázeminami užitkových zahrad. Obytné objekty jsou převážně jednopodlažní s obytným podkrovím bez převažující orientace vůči uličnímu prostoru, výjimečně dvoupodlažní. Převažuje zde sedlová střecha, doplněná střechou valbovou. Tato historická zástavba byla zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské. Mezi plochy smíšené obytné venkovské byla dále zařazena i novodobá výstavba sousedící se stávajícími plochami výroby a skladování, případně s plochami zemědělské výroby.

Obytná zástavba v Ostředku je dále tvořena novodobou zástavbou rodinných domů, která pokrývá jižní a severozápadní okraj sídla. Postupným rozšiřováním zástavby došlo v současné době k faktickému srůstu Ostředka se sousedícími Mžížovicemi. Jako hranice mezi těmito sídly byla určena silnice III/1107. Zástavba je tvořena převážně individuálními rodinnými domy spíše městského či příměstského charakteru s pravidelným uspořádáním pozemků. Výšková hladina obytných objektů převažuje jednopodlažní s obytným podkrovím, výjimečně dvoupodlažní. Převažuje zde sedlová střecha doplněná střechou valbovou, nebo polovalbovou. Tato novodobá zástavba individuálních rodinných domů byla zařazena mezi plochy bydlení v rodinných domech venkovské.

Plochy bydlení v Ostředku doplňují dva objekty bytových domů. Jedná se o dvou podlažní bytové domy s valbovou střechou. Tyto objekty byly zařazeny mezi plochy bydlení v bytových domech.

Plochy a objekty občanské vybavenosti byly rozděleny s ohledem na své využití na několik funkčních využití. Mezi plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura byly zařazeny objekty a související areály restaurace, zámku a obecního úřadu. Výšková hladina a hmotové uspořádání těchto objektů je značně rozmanité a odvíjí se od využití daného objektu, pro který je určen. Mezi plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení byl zařazen areál fotbalového hřiště včetně zázemin a navazujících prostor. S ohledem na specifický charakter využití byl jako samostatná funkční plocha občanského vybavení - hřbitovy vymezen stávající areál hřbitova v Ostředku.

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

S ohledem na atraktivní polohu obce a členitou okolní krajinu jsou zde zastoupeny i drobné objekty rekreace, které byly v převážné většině začleněny do převažujících sousedních ploch bydlení, případně do ploch smíšených obytných.

Plochy výroby a skladování jsou v Ostředku zastoupeny výrobními a skladovacími areály na severu sídla a dále severně od dálnice D1. Tyto plochy byly zařazeny mezi plochy výroby a

skladování lehký průmysl. Stávající provozovny jsou v řešeném území funkční a plošně stabilizované. Svým provozem a využitím nenarušují okolní obytné území. Stávající zemědělský areál na východním okraji Ostředka byl zařazen mezi plochy výroby a skladování - zemědělská výroba.

Mezi plochy technické infrastruktury byly zařazeny plochy vodních zdrojů a čistíren odpadních vod.

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

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

Zastavěné území Ostředka dotváří i četné plochy vodní a vodohospodářské, které jsou umístěny v přímé vazbě na zastavěné území obce. Jedná se zejména o Horní a Prostřední rybník.

Návrhem územního plánu bude navázáno na výše uvedenou urbanistickou strukturu sídla. Ostředek bude rozvíjen jako centrální sídlo řešeného území sloužící k bydlení s výrazným posílením výroby a skladování. Tyto dvě funkce jsou navrženy tak, aby nedocházelo k jejich vzájemnému negativnímu ovlivňování. Podporován bude i rozvoj různých forem podnikání a ploch technické infrastruktury zkvalitňující zázemí obce.

Územní plán navrhuje doplnění stávající obytné zástavby zejména prostřednictvím ploch bydlení v rodinných domech venkovských na severním, západním a jižním okraji sídla, v návaznosti na stávající zástavbu, kde jsou s výjimkou plochy Z8O využity zejména větší či menší proluky ve stávající zástavbě a prostory na stávající zástavbu navazující.

Územní plán dále navrhuje podstatné rozšíření ploch výroby a skladování - lehký průmysl ve vazbě na dálnici D1 a silnici II/110 (bližší odůvodnění koncepce rozvoje viz. úvod kapitoly i.3 tohoto odůvodnění). Tyto plochy vyplňují podstatnou část severního sektoru řešeného území nad Ostředkem a zasahují katastrálně i do sousedního k.ú. Bělčice u Ostředka. Severně od Ostředka je dále navrženo rozšíření plochy výroby a skladování - zemědělská výroba z důvodu zajištění potřebné plochy pro rozvoj zemědělské výroby v řešeném území bez ovlivnění obytných území jednotlivých sídel.

## **Z10 Plochy výroby a skladování - lehký průmysl**

k.ú.:	Bělčice u Ostředka
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch výroby a skladování západně od Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).
nápojení DI a TI:	Plocha spolu se sousedící plochou Z2O vyplňuje prostor vymezený silnicí III/1107 a dálnicí D1. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury. Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající silnice III/1107, kterou je nutné zkapacitnit. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno individuálně.
limity využití plochy:	Ochranné pásmo dálnice, ochranné pásmo silnice III/1107, venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka a vzdálenost 50m od okraje lesa. Využití plochy je podmíněno rozšířením stávající silnice III/1107.

## **Z20 Plochy výroby a skladování - lehký průmysl**

k.ú.:	Bělčice u Ostředka, Ostředek
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch výroby a skladování západně od Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

Plocha spolu se sousedící plochu Z1O vyplňuje prostor vymezený silnicí III/1107 a dálnicí D1. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury. Ve východní části plochy je platné stavební povolení na realizaci výstavby průmyslové zóny, u které v současné době probíhají zemní práce.

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající silnice II/110 a ze silnice III/1107, kterou je nutno zkapacitnit. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Z důvodu zásobování plochy plynem je navržena regulační stanice plynu na jižním okraji Ostředka a přírodní plynovodní řad vedoucí skrz zastavěné území sídla až k ploše. Napojení na elektrickou energii bude řešeno individuálně.

limity využití plochy: Ochranné pásmo dálnice, ochranné pásmo silnice II/110 a III/1107, venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, ochranné pásmo vodovodního přívaděče Želivka a vzdálenost 50m od okraje lesa. Využití plochy je podmíněno rozšířením stávající silnice III/1107.

**Z30****Plochy výroby a skladování - lehký průmysl**

k.ú.:

Ostředek

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch výroby a skladování severně od Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícímu územnímu plánu obce. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

Plocha spolu se sousedící plochu Z50 vyplňuje prostor vymezený silnicemi II/110, II/113 a dálnicí D1. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury.

V západní části plochy je platné územní rozhodnutí na realizaci průmyslové zóny.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající silnice II/110 a ze silnice II/113. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno individuálně.

limity využití plochy:

Ochranné pásmo dálnice, ochranné pásmo silnice II/110 a III/113, venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma a trafostanice včetně ochranného pásma.

**Z40****Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu**

k.ú.:

Ostředek

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval dopravní obsluhu uvnitř průmyslové zóny severně od Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícímu územnímu plánu obce. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

limity využití plochy:

Ochranné pásmo dálnice a ochranné pásmo silnice III/113 a ochranné pásmo vodovodního přívaděče Želivka.

**Z50****Plochy výroby a skladování - lehký průmysl**

k.ú.:

Ostředek

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch výroby a skladování severně od Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícímu územnímu plánu obce. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

Plocha spolu se sousedící plochu Z30 vyplňuje prostor vymezený silnicemi II/110, II/113 a dálnicí D1. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury.

V západní části plochy je platné územní rozhodnutí na realizaci průmyslové zóny.

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající silnice II/110 a ze silnice II/113. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno individuálně.

limity využití plochy: Ochranné pásmo dálnice, ochranné pásmo silnice II/110 a III/113, venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka, vodovodní řad a trafostanice včetně ochranného pásma.

### **Z60 Plochy vodní a vodohospodářské**

k.ú.: Ostředek

odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval vodní plochu sloužící jako místo pro zachytávání dešťové vody a zároveň jako zdroj požární vody v souvislosti s průmyslovou zónou severně od Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícímu územnímu plánu obce. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo přes sousedící plochu výroby a skladování Z5O s kterou přímo souvisí.

limity využití plochy: Ochranné pásmo dálnice, ochranné pásmo silnice II/110 a III/113, venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka, vodovodní řad a trafostanice včetně ochranného pásma.

### **Z70 Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba**

k.ú.: Ostředek

odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází ze zadání územního plánu. Plocha je navržena pro požadované rozšíření ploch zemědělské výroby v řešeném území. Vzhledem k požadavku na rozšíření kapacit stávající živočišné výroby funkčního zemědělského areálu byla vybrána plocha, která se nachází v dostatečné vzdálenosti od obytných území jednotlivých sídel tak, aby nedošlo k jich negativnímu ovlivnění. Stávající zemědělské areály se nachází v těsném sousedství obytných území Ostředka i Třemošnice a nelze tak využít stávající ani navazující území těchto areálů, neboť by nebyly dodrženy hygienické limity. Část plochy leží na půdách II. třídy ochrany ZPF (jihozápadní okraj plochy využívá zemědělsky neobhospodařované území, které lze chápat jako brownfield).

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající silnice II/113. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno individuálně.

limity využití plochy: Ochranné pásmo silnice II/113, půdy II. třídy ochrany ZPF a vzdálenost 50m od okraje lesa.

### **Z80 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

k.ú.: Ostředek

doporučená kapacita: 45 - 60 RD

odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na severozápadním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícímu územnímu plánu obce. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF). Plocha navazuje na zastavěné území sídla a vyplňuje prakticky celý prostor mezi stávající zástavbou, silnicí II/110 a dálnicí D1. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní a technické infrastruktury. S návrhem plochy souvisí sousedící plocha K1O určená pro realizaci ochranné a izolační zeleně, včetně protihlukových opatření (zemní val, protihluková stěna atd.).

napojení DI a TI:	Vzhledem k značnému rozsahu plochy je podmíněno její další využití zpracováním regulačního plánu na žádost. Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající silnice III/1107, která vede po západním okraji plochy. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou kanalizační stoku. Zásobování plynem bude řešeno z navrženého plynovodního řadu. Napojení na elektrickou energii bude řešeno z nové trafostanice jejíž umístění a potřeba bude prověřena v regulačním plánu.
limity využití plochy:	Ochranné pásmo silnice III/1107, venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno zpracováním regulačního plánu na žádost a dále prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k dálnici D1, silnici II/110 a silnici III/1107.

**Z90****Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

k.ú.:	Ostředek
doporučená kapacita:	3 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na západním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Plocha vyplňuje proluku ve stávající zástavbě a přímo navazuje na stávající komunikaci. Rozsah vymezené plochy odpovídá stávajícímu dělení na jednotlivé stavební pozemky. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou kanalizační stoku. Zásobování plynem bude řešeno z navrženého plynovodního řadu. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.

**Z100****Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

k.ú.:	Ostředek
doporučená kapacita:	1 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na západním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Plocha navazuje na stávající zástavbu. Rozsah vymezené plochy odpovídá stávajícímu dělení na stavební pozemek pro jeden rodinný dům. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.

**Z110****Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

k.ú.:	Ostředek
doporučená kapacita:	4 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na západním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Plocha vyplňuje proluku ve stávající

zástavbě a přímo navazuje na stávající komunikaci. Rozsah vymezené plochy odpovídá stávajícímu dělení na jednotlivé stavební pozemky. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou, případně na stávající kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, vodovodní řady a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k dálnici D1.

**Z120****Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

k.ú.: Ostředek  
doporučená kapacita: 1 - 2 RD  
odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází ze zadání územního plánu a požadavku vlastníka pozemku. Plocha navazuje na stávající zástavbu na severním okraji Ostředka.

napojení DI a TI: Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany. Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Vodovodní řad a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k dálnici D1.

**Z130****Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

k.ú.: Ostředek  
doporučená kapacita: 9 - 11 RD  
odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na západním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Plocha vyplňuje proluku ve stávající zástavbě a přímo navazuje na stávající komunikace. Rozsah vymezené plochy odpovídá stávajícímu dělení na jednotlivé stavební pozemky. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací, ke kterým přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou, případně na stávající kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, ochranné pásmo trafostanice a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/11010.

**Z140****Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

k.ú.: Ostředek  
doporučená kapacita: 3 RD  
odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na západním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Plocha vyplňuje proluku ve stávající zástavbě a přímo navazuje na stávající komunikace. Rozsah vymezené plochy odpovídá stávajícímu dělení na jednotlivé stavební pozemky.

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

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací, ke kterým přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, ochranné pásmo trafostanice a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/11010.

### **Z150 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

k.ú.: Ostředek  
doporučená kapacita: 5 RD  
odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází ze zadání územního plánu a požadavků vlastníků pozemků. Plocha navazuje na stávající zástavbu na západním okraji Ostředka.

napojení DI a TI: Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany. Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Ochranné pásmo silnice III/11010 a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/11010.

### **Z160 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

k.ú.: Ostředek  
doporučená kapacita: 6 - 7 RD  
odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na jihozápadním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. V souladu s požadavkem vlastníků pozemků je její součástí i jihozápadní okraj navržený v územním plánu obce jako soukromá zeleň (zahrady). Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávajícím komunikacím.

napojení DI a TI: Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF). Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací, ke kterým přiléhá. Komunikaci na severním okraji plochy lze dle aktuální potřeby v území rozšířit v souladu se stanovenými podmínkami využití. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, ochranné pásmo trafostanice a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.

### **Z170 Plochy výroby a skladování - lehký průmysl**

k.ú.: Ostředek  
odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch výroby a skladování na severovýchodním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce.

Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF). Plocha vyplňuje prostor vymezený stávajícími komunikacemi, z kterých ji lze dopravně obsloužit.

V ploše je platné územní rozhodnutí na realizaci průmyslové zóny.

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací vedoucích po jejím západním a jižním okraji. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno individuálně.

limity využití plochy: Ochranné pásmo dálnice, vzdálenost 50m od okraje lesa a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.

**Z180****Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

k.ú.: Ostředek

doporučená kapacita: 1 RD

odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na jihovýchodním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícímu územnímu plánu obce. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci.

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

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Půda II. třídy ochrany ZPF a ochranné pásmo trafostanice a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.

**Z190****Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.: Ostředek

doporučená kapacita: 1 - 2 RD

odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na východním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a po dohodě s obcí zmenšena o část zasahující do bezpečnostního pásma plynovodu. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci.

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

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Ochranné pásmo trafostanice a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.

**Z200****Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

k.ú.: Ostředek

doporučená kapacita: 6 - 7 RD

odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na jihovýchodním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce rozšířena oproti návrhu územního plánu východním směrem tak, aby došlo k efektivnímu využití nově vybudované komunikace. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci.

Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u cca 1/2 plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navrženou kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Ochranné pásmo trafostanice a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.



<b>Z210</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské</b>
k.ú.:	Ostředek
doporučená kapacita:	9 - 11 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na jihozápadním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávajícím komunikacím. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací, ke kterým přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou, případně stávající, kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Bezpečnostní pásmo plynovodu a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.
<b>Z220</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské</b>
k.ú.:	Ostředek
doporučená kapacita:	1 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na jihozápadním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávajícím komunikacím. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací, ke kterým přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Plynovodní řad včetně bezpečnostního pásma, ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.
<b>Z230</b>	<b>Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě</b>
k.ú.:	Ostředek
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází ze zadání územního plánu. Plocha je navržena pro realizaci nové ČOV Ostředek v těsné návaznosti na areál stávající ČOV. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá, případně přes sousedící areál ČOV, na který navazuje. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Archeologické naleziště a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.
<b>Z240</b>	<b>Plochy smíšené obytné venkovské</b>
k.ú.:	Ostředek
doporučená kapacita:	1 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z požadavku vlastníka pozemku uplatněného nad rámec schváleného zadání, kterému si přeje obec vyhovět. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Venkovní vedení elektrické energie, včetně ochranného pásma a ochranné pásma vodovodního přívaděče Želivka.

### **i.3.2 Bělčice, Všechny, Vráž**

Místní část Bělčice ležící v centrální části k.ú. Bělčice u Ostředka na konci silnice III/1107. Sídlo plní převážně funkci obytnou a rekreační.

Zejména díky své odloučené poloze, značně ovlivněné i průchodem dálnice D1, si Bělčice uchovaly své původní urbanistické uspořádání. Centrum sídla tvoří prostorná náves s vodní nádrží, která je obklopena historickou zástavbou původních selských usedlostí. Tyto objekty si uchovaly původní uspořádání tvořené obytným objektem doplněným hospodářskými staveními a v řadě případů zahradou. Veškerá tato zástavba v sídle byla zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské.

Mezi plochy smíšené obytné byly zařazeny i obytné objekty a související plochy v místní části Vráž a osadě Všechny, které jsou tvořeny několika stavebními objekty.

Výšková hladina zástavby převládá jednopodlažní s obytným nebo užitným podkrovím. Převažuje zde sedlová střecha z pálené krytiny.

Jako samostatné plochy zeleně soukromé a vyhrazené byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří hospodářské zázemí ploch smíšených obytných venkovských na okraji zastavěného území.

Na jižním okraji Bělčic se nachází jeden rekreační objekt, který byl s ohledem na blízkost dálnice D1 samostatně vymezen jako plocha rekreace - plocha staveb pro rodinnou rekreaci. Mezi plochy rodinné rekreace byly dále zařazeny rekreační objekty v místní části Vráž a další drobné rekreační osady ve volné krajině.

V severní části k.ú. Bělčice u Ostředka se nachází areál střelnice, který byl zařazen mezi plochy občanského vybavení - střelnice.

Jako samostatné zastavěné území byl vymezen areál výroby a skladování řešící likvidaci pneumatik, ležící u křížení silnice III/1107 s dálnicí D1.

S ohledem na svou specifickou funkci byl samostatně vymezen i areál čerpací stanice u dálnice D1, který byl zařazen mezi plochy dopravní infrastruktury - komerční vybavenost.

Mezi plochy technické infrastruktury byly zařazeny plochy vodních zdrojů ležící jižně od areálu čerpací stanice.

Návrhem územního plánu bude zachována výše uvedená urbanistická struktura sídel a samostatných osad.

Bělčice budou i nadále rozvíjeny jako sídlo sloužící zejména k bydlení a rekreaci. Územní plán zde navrhuje pouze drobné doplnění ploch smíšených obytných venkovských na severu sídla tak, aby byl zachován jeho stávající charakter. Navržené plochy výroby a skladování - lehký průmysl Z1O a Z2O jsou popsány v kapitole i.3.1 Ostředek.

V osadě Všechny je navrženo doplnění plochy smíšené obytné v proluce ve stávající zástavbě, které je přebíráno z územního plánu obce.

Z důvodu značné odloučenosti je sídlo Vráž územním plánem stabilizované a není zde navrhována žádná zastavitelná plocha.

Stávající rekreační osady v prostoru Všechny jsou navrženy k drobnému rozšíření o dvě plochy, které vždy navazují na stávající zástavbu.

#### **Z1B Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

k.ú.: Bělčice u Ostředka  
 odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch rekreace na severním okraji rekreační osady u Všechny. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícímu územnímu plánu obce. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci.

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

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Vzdálenost 50m od okraje lesa a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.

**Z2B****Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.: Bělčice u Ostředka

doporučená kapacita: 1 - 2 RD

odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšených obytných v osadě Všechvaty. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci.

napojení DI a TI: Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF). Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno individuálně, případně napojením na navržený vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Vzdálenost 50m od okraje lesa a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.

**Z3B****Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.: Bělčice u Ostředka

doporučená kapacita: 1 - 2 RD

odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšených obytných na severním okraji Bělčic. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci.

napojení DI a TI: Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF). Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Archeologické naleziště a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.

**Z4B****Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

k.ú.: Bělčice u Ostředka

odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z požadavku vlastníka pozemku uplatněného nad rámec schváleného zadání, kterému si přeje obce vyhovět. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci. Plocha je samostatně nezastavitelná a lze ji využít pouze jako rozšíření stávajícího pozemku rekreačního objektu, na který navazuje.

napojení DI a TI: Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany. Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací, ke kterým přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Vzdálenost 50m od okraje lesa a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.

### i.3.3 Mžížovice

Sídlo Mžížovice leží západně od Ostředka v k.ú. Ostředek a v současné době s ním tvoří jeden urbanistický celek. Základní komunikační osu sídla tvoří silnice III/11010, na které kolmo navazuje původní historická protáhlá náves s kapličkou.

Návesní prostor je obklopen zástavbou převážně původních selských usedlostí. Tyto objekty si uchovaly původní uspořádání tvořené obytným objektem doplněným hospodářskými staveními a v zadní části pozemku zahradou a byly zařazeny mezi plochy smíšené obytné venkovské. Historická zástavba v sídle byla na východním okraji doplněna několika objekty novostaveb rodinných domů, které byly zařazeny mezi plochy bydlení v rodinných domech venkovské. Mezi plochy bydlení v rodinných domech venkovské byla zařazena i jedna samota ležící jižně od Mžížovic. Výšková hladina zástavby převládá jednopodlažní s obytným nebo užitným podkrovím, objekty jsou zastřešené převážně sedlovou střechou z pálené krytiny.

Z těchto ploch byly vyčleněny, s ohledem na svou polohu, dva objekty a související plochy sloužící k rekreaci a byly zařazeny mezi plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Jako samostatné plochy zeleně soukromé a vyhrazené byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří hospodářské zázemí ploch smíšených obytných venkovských.

Návrhem územního plánu bude navázáno na výše uvedenou urbanistickou strukturu sídla. Mžížovice budou i nadále rozvíjeny jako sídlo sloužící k bydlení a částečně i rekreaci.

Územní plán navrhuje doplnění stávající obytné zástavby zejména prostřednictvím ploch bydlení v rodinných domech venkovských západním a východním směrem, v návaznosti na stávající zástavbu, kde jsou s výjimkou plochy Z1M využity zejména proluky ve stávající zástavbě a prostory na stávající zástavbu navazující.

Plochy rekreace jsou považovány za stabilizované a není navrhován jejich rozvoj.

#### Z1M

#### Plochy bydlení v rodinných domech venkovské

k.ú.:

Ostředek

doporučená kapacita:

20 - 28 RD

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na západním okraji Mžížovic. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícímu územnímu plánu obce. Součástí návrhu je i nepatrné rozšíření ploch v návaznosti na stávající zástavbu, které v platném územním plánu obce vytvářelo těžko obhospodařovatelnou enklávu ZPF. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci. Využití plochy bylo respektováno jako plocha bydlení, na základě čehož v minulosti došlo k bezplatnému převodu předmětných pozemků na obec Ostředek, i když by, s ohledem na své umístění vůči stávající zástavbě a dále i navazujícím silnicím, bylo vhodnější její zařazení mezi plochy smíšené obytné.

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

Z důvodu značného rozsahu plochy je její další využití podmíněno prověřením územní studií.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací, ke kterým přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

Ochranné pásmo silnice II/110 a III/11010, archeologické naleziště, a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie a dále prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/110 a silnici III/11010.

<b>Z2M</b>	<b>Plochy smíšené obytné venkovské</b>
k.ú.:	Ostředek
doporučená kapacita:	1 - 2 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na západním okraji Mžížovic. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci. Zázemí plochy bude tvořit sousedící navržená plocha zeleně soukromé a vyhrazené Z3M. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Ochranné pásmo silnice III/11010, archeologické naleziště a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/11010.
<b>Z3M</b>	<b>Plochy zeleně soukromé a vyhrazené</b>
k.ú.:	Ostředek
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z požadavku vlastníka pozemku, kterému si přála obec vyhovět. Jedná se o plochu která bude využívána jako zahrada a bude plnit doplňkovou funkci k sousední zastavitelné ploše Z2M. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Napojení plochy na technickou infrastrukturu se s ohledem na její charakter nepředpokládá.
limity využití plochy:	Ochranné pásmo silnice III/11010, archeologické naleziště a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.
<b>Z4M</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské</b>
k.ú.:	Ostředek
doporučená kapacita:	3 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na východním okraji Mžížovic. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou kanalizační stoku. Zásobování plynem bude řešeno z navrženého plynovodního řadu. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Ochranné pásmo silnice III/1107 a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/1107.
<b>Z5M</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské</b>
k.ú.:	Ostředek
doporučená kapacita:	1 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na jihovýchodním okraji Mžížovic. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu

	odpovídajícímu územnímu plánu obce. Plocha vhodně vyplňuje proluku ve stávající zástavbě a přímo přiléhá ke stávající komunikaci.
	Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navržený vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Ochranné pásmo silnice III/11010 a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/110107.

**Z6M****Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

k.ú.:	Ostředek
doporučená kapacita:	3 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na jižním okraji Mžížovic. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícímu územnímu plánu obce.
	Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace vedoucí severně od plochy přes sousedící plochu smíšenou nezastavěného území. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Bezpečnostní pásmo plynovodu, vzdálenost 50m od okraje lesa a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.

**i.3.4 Třemošnice**

Sídlo Třemošnice leží jihovýchodně od Ostředka podél silnice II/113, která v centru sídla přechází v návesní prostor s kapličkou, požární zbrojnicí a autobusovou zastávkou. Součástí návesního prostoru jsou i četné plochy zeleně. Třemošnice plní funkci obytnou a rekreační, která je doplněna funkcí zemědělské výroby.

Návesní prostor je obklopen zástavbou převážně původních selských usedlostí. Tyto objekty si uchovávají původní uspořádání tvořené obytným objektem a hospodářskými staveními doplněné v zadní části pozemku zahradou. Obytné objekty jsou zde orientovány převážně štítovou stěnou do veřejného prostoru. Tyto objekty byly zařazeny mezi plochy smíšené obytné venkovské. Historická zástavba v sídle byla zejména na severním a jižní okraji doplněna několika objekty novostaveb rodinných domů, které byly rovněž zařazeny mezi plochy smíšené obytné venkovské. Mezi tyto plochy byly zařazeny i samostatně či ve shluku stojící obytné objekty ležící jižně od Křešického potoka.

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

Jako samostatné plochy zeleně soukromé a vyhrazené byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří hospodářské zázemí ploch smíšených obytných venkovských.

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

Plochy a objekty občanské vybavenosti byly rozděleny s ohledem na své využití na několik funkčních využití. Mezi plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura byly zařazeny objekty a související areály hospody, hasičské zbrojnice a bývalé školy. Mezi plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení byl zařazen areál hřiště ležící na severním okraji sídla

Návrhem územního plánu bude zachována výše uvedená urbanistická struktura sídla. Třemošnice bude i nadále rozvíjena jako jedno z menších sídel řešeného území sloužící zejména k bydlení.

Územní plán navrhuje doplnění stávající obytné zástavby prostřednictvím ploch smíšených obytných venkovských na severním a jižním okraji sídla, v návaznosti na stávající zástavbu.

### **Z1T Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.: Třemošnice  
doporučená kapacita: 1 RD  
odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšených obytných na severním okraji Třemošnice. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a s ohledem na plánovanou zástavbu navržena pouze v proluce ve stávající zástavbě. Zadní část plochy byla z návrhu vypuštěna z důvodu její dopravní neobslužitelnosti. Navržená plocha vhodně vyplňuje proluku ve stávající zástavbě a přímo přiléhá ke stávající komunikaci.

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Ochranné pásmo silnice II/113 a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/113.

### **Z2T Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.: Třemošnice  
doporučená kapacita: 1 - 2 RD  
odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z požadavku vlastníka pozemku, kterému si obec přeje vyhovět. Plocha navazuje na severním okraji sídla na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci.

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Ochranné pásmo silnice II/113, půdy s II. třídou ochrany ZPF a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/113.

### **Z3T Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.: Třemošnice  
doporučená kapacita: 1 - 2 RD  
odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšených obytných na západním okraji Třemošnice. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a s ohledem na problematické dopravní napojení navržena pouze v omezeném rozsahu v návaznosti na stávající komunikaci.

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

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, trafostanice včetně ochranného pásma a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.

### **Z4T Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.: Třemošnice  
doporučená kapacita: 4 - 5 RD  
odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšených obytných na západním okraji Třemošnice. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a navržena v rozsahu

	odpovídajícímu územnímu plánu obce. Plocha přímo přiléhá ke stávající komunikaci.
	Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).
nápojení DI a TI:	Nápojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá a kterou lze rozšířit na úkor navržené plochy v souladu se stanovenými podmínkami využití. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Nápojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, trafostanice včetně ochranného pásma, vzdálenost 50m od okraje lesa, ochranné pásmo silnice II/113 a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/113.

### **Z5T Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.:	Třemošnice
doporučená kapacita:	2 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšených obytných na východním okraji Třemošnice. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a rozšířena o proluku ve stávající zástavbě. Plocha přímo přiléhá ke stávající komunikaci.
nápojení DI a TI:	U části plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF. Nápojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Nápojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Ochranné pásmo silnice II/113, archeologické naleziště a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/113.

#### **i.4 Zdůvodnění návrhu koncepce sídelní zeleně**

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

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

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

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

Plochy zeleně soukromé a vyhrazené tvoří převážně zahrady v okrajových částech zastavěného území, které navazují na zastavěné a zastavitelné plochy. Územní plán navrhuje plochu Z3M v Mžížovicích, jejíž samostatné zdůvodnění je obsažené v předchozí kapitole odůvodnění.

Plochy zeleně ochranné a izolační jsou navrženy na rozhraní zastavěného území a zastavitelných ploch a lze je chápat i jak součást sídelní zeleně. Plochy K1O a K1T vychází z návrhu územního plánu obce a budou sloužit zejména jako základní ochrana obytných území před vlivy dopravy. Součástí těchto ploch mohou být umístěny i protihluková opatření. Plocha K2O je



navržena pro na podkladu územního plánu obce a slouží k optickému oddělení stávajícího sportoviště a obytné zástavby od plochy zemědělského areálu v Ostředku.

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

Územní plán navrhuje následující plochy zeleně:

K1O	Plocha zeleně ochranné a izolační
K2O	Plocha zeleně ochranné a izolační
K1T	Plocha zeleně ochranné a izolační
Z3M	Plocha zeleně soukromé a vyhrazené

## **i.5 Zdůvodnění návrhu koncepce občanského vybavení**

### **Veřejná občanská vybavenost**

Občanská vybavenost odpovídá historické poloze obce. Většina občanského vybavení je soustředěna do Ostředka, kde lze hodnotit kvalitu občanského vybavení za průměrnou. S ohledem na rozvoj nové bytové zástavby lze jako negativní faktor hodnotit zejména absenci mateřské školy.

#### **Školská zařízení**

Školská zařízení se v řešeném území nenacházejí.

Mateřská a základní škola je pro řešené území zajištěna převážně v sousedních Choceradech.

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

#### **Zdravotnictví a sociální služby**

Součástí obce Ostředek je soukromé zdravotně - sociální zařízení sídlící v zámku v Ostředku pro pacienty postižené Alzheimerovou chorobou.

Po celkové rekonstrukci provedené v letech 2000 - 2001 je zde 27 pokojů s celkem 68 lůžky.

V objektu obecního úřadu má ordinaci praktický lékař.

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

#### **Administrativa a další objekty veřejné vybavenosti**

Administrativní objekty jsou v Ostředku zastoupeny zejména obecním úřadem v Ostředku a dále administrativními objekty v areálech výroby a skladování a zemědělské výroby.

Pro pořádání kulturních akcí je využíván objekt restaurace a sál.

V obci jsou aktivní spolky TJ Sokol Ostředek, SDH Ostředek, SDH Třemošnice, občanské sdružení Cesta pro venkov.

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

#### **Hřbitovy a pohřebnictví**

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

### **Komerční občanská vybavenost**

Mezi objekty a areály komerční občanské vybavenosti v řešeném území patří zejména objekt restaurace a obchodu v Ostředku, včetně ubytovací kapacity s 25 lůžky.

Mezi komerční občanskou vybavenost patří i objekt hospody v Třemošnici.

S ohledem na velikost sídla nebylo v grafické části dokumentace provedeno dělení na komerční a veřejnou občanskou vybavenost a veškeré objekty občanské vybavenosti jsou zařazeny do jedné funkční plochy.

Územní plán nenavrhuje žádné další plochy pro rozšíření komerční občanské vybavenosti. Další nové plochy nad rámec výše uvedeného lze realizovat jako přípustné využití v plochách bydlení v rodinných domech venkovských a plochách smíšených obytných venkovských.

### **Sportoviště a sportovní areály**

Mezi plochy sportovních areálů patří zejména areál fotbalového hřiště v Ostředku a hřiště v Třemošnici.

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

## **i.6 Zdůvodnění návrhu koncepce dopravní infrastruktury**

### **i.6.1 Dálniční a silniční doprava**

Napříč řešeným územím prochází dálnice D1, včetně exitu č. 34 na mimoúrovňovém křížení dálnice se silnicí II/110.

Součástí dálnice je i areál čerpací stanice pohonných hmot zakreslený jako plocha dopravní infrastruktury - komerční vybavenost.

Poloha dálnice, včetně sjezdu a související infrastruktury je v řešeném území stabilizovaná a nejsou tak navrhované žádné změny v trase vedení dálnice.

Silnice II/110 (silnice I/3 - silnice II/335) prochází centrální částí řešeného území mimo zastavěná území sídel a zajišťuje napojení řešeného území na širší území, včetně mimoúrovňového křížení s dálnicí D1 (sjezd č.34). V řešeném území je poloha silnice bez dopravních závad a její poloha je stabilizovaná a nejsou tak navrhované žádné změny v trase vedení silnice.

Silnice II/113 (Český brod - Vlašim) prochází řešeným územím ve směru sever - jihovýchod a zajišťuje základní dopravní obsluhu sídel Ostředek a Třemošnice. Silnice má v Třemošnici při výjezdu z návsi zúžený průjezdní profil, což lze hodnotit jako dopravní závadu. S ohledem na terénní poměry a na zástavbu přímo přiléhající k tělesu silnice je její rozšíření nebo úprava směrových poměrů nereálná a nejsou tak navrhované žádné změny v trase vedení silnice.

Silnice III/1107 (silnice II/113 - Bělčice) zajišťuje dopravní obsluhu místních částí Ostředek a Bělčice. Trasa silnice je v úseku Ostředek - Mžížovice bez dopravních závad, které lze řešit v územním plánu a její poloha je stabilizovaná. V úseku křížení se silnicí II/113 - Bělčice má silnice úzký průjezdní profil. Využití navržených ploch výroby a skladování Z1O a Z2O je podmíněno úpravou šířkových parametrů této silnice.

Silnice III/11010 (silnice II/110 - silnice III/1107) zajišťuje dopravní obsluhu sídla Mžížovice. Trasa silnice je bez dopravních závad a její poloha je stabilizovaná a nejsou tak navrhované žádné změny v trase vedení silnice.

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

### **i.6.2 Komunikace místního významu**

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

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

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

Z důvodu zajištění odpovídajícího dopravního napojení ploch výroby a skladování - lehká výroba Z3O a Z5O je navržena plocha Z4O.

Zbývající zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací (vnitřní členění ploch většího rozsahu není územním plánem navrženo a bude řešeno buď jako součást územní studie nebo

regulačního plánu, případně v rámci následných dokumentací k územnímu, případně stavebnímu řízení). Územní plán umožňuje v rámci následných řízení realizovat i případná další rozšíření stávajících komunikací, výhyben a obratišť dle aktuální potřeby a posouzení stávajících poměrů v území.

### **i.6.3 Parkovací a odstavné plochy**

Plochy pro dopravu v klidu se v řešeném území nachází pouze v prostoru před objektem restaurace a penzionu v Ostředku a dále jako součást čerpací stanice pohonných hmot u dálnice D1.

Ve všech sídlech řešeného území je parkování vozidel zajištěno v rámci vlastních pozemků jednotlivých stavebních pozemků, případně odstavným v uličním nebo návesním prostoru. U výrobních areálů je parkování zajištěno uvnitř těchto ploch.

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

### **i.6.4 Cyklostezky a cyklotrasy**

Samostatně vedené cyklostezky v řešeném území nejsou.

Řešeným územím vede značená cyklotrasa č.0079 vedoucí v trase stávající místní komunikace od Čakova, přes Ostředek dále ve směru na Třemošnici. Zákres trasy v ÚAP neodpovídá zákresu trasy v turistických mapách a reálnému značení. Ve skutečnosti trasa odbočuje nad Třemošnicí po místní komunikaci severně ve směru na Choratice.

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

### **i.6.5 Pěší a turistické trasy**

Pěší provoz v řešeném území probíhá zejména po stávajících místních komunikacích. Samostatné chodníky jsou jako součást místních komunikací vybudovány pouze v centru Ostředka a Třemošnice v souběhu s hlavními silnicemi.

Řešeným územím prochází dvě značené turistické trasy.

**Červená turistická trasa** vede severozápadní částí řešeného území od Benešova přes Přetroupim na Bělčice a dále přes les do Chocerad, kde se napojuje na další červenou turistickou trasu vedoucí po pravém břehu Sázavy od Čerčan směrem na Sázavu.

**Žlutá turistická trasa** vede z křížení s červenou turistickou trasou pod Bělčicemi do Ostředka a dále jižně do Čakova a dále přes Křešice do Českého Šternberka.

Další doplnění a realizace pěších a turistických tras je možná v souladu s podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

### **i.6.6 Veřejná doprava**

Veřejná doprava řešeného území je zajišťována autobusovou dopravou. V Mžížovicích a Ostředku je autobusová doprava zajištěna 4 linkami, v Ostředku 6 linkami a v Třemošnici jednou linkou. V Bělčicích autobusová doprava zajištěna není.

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

## **i.7 Zdůvodnění návrhu koncepce technické infrastruktury**

### **i.7.1 Zásobování pitnou vodou**

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

Jižní částí řešeného území prochází štolový vodovodní přivaděč Želivka, včetně ochranného pásma.

Z důvodu zajištění odpovídajícího zásobování řešeného území vodou, navrhuje územní plán napojení Ostředka a Mžížovic na štolový vodovodní přivaděč Želivka. V územním plánu jsou navrženy trasy vodovodních řadů vycházejících z projektu pro územní rozhodnutí (Skupinový vodovod CHOPOS, července 2016), které byly lokálně doplněny k nově navrženým zastavitelným plochám. Tento návrh kapacitně pokrývá potřeby všech zastavitelných ploch pro bydlení, včetně rezervy.

V ostatních sídlech, osadách a samotách se navrhuje zachování stávajícího individuálního zásobování vodou.

### **i.7.2 Koncepce likvidace odpadních vod**

V Ostředku se nachází splašková kanalizace zaústěná na ČOV pod zámkem s kapacitou 250 EO. Čistírna odpadních vod má v současné době vyčerpanou kapacitu.

V Mžížovicích se nachází splašková kanalizace zaústěná na ČOV s kapacitou 150 EO. Čistírna odpadních vod má v současné době vyčerpanou kapacitu.

Z důvodu zajištění odpovídající likvidace odpadních vod navrhuje územní plán v souladu se známým záměrem obce novou ČOV v Ostředku (plocha Z23O), na které budou následně likvidovány odpadní vody z Ostředka a Mžížovic. Vzhledem k tomu, že prozatím není zpracována podrobnější projektová dokumentace a není známá konkrétní trasa propojení kanalizačních soustav sídel Mžížovice a Ostředek, není územním plánem tato navrhována a bude řešena jako nezbytná technická infrastruktura v souladu se stanovenými podmínkami využití.

Z důvodu zajištění odpovídající likvidace odpadních vod v Ostředku a Mžížovicích navrhuje územní plán kanalizační stoky vedoucí k následujícím plochám:

- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z ploch Z8O, Z9O a Z14O v Ostředku a plochy Z4M v Mžížovicích.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z ploch Z8O, Z10O a Z11O v Ostředku.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z plochy Z22 v Ostředku.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z plochy Z12O v Ostředku.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z ploch Z20O a Z21O v Ostředku.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z plochy Z22 v Ostředku.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z plochy Z1M v Mžížovicích.

V ostatních sídlech, osadách a samotách v řešeném území zůstane zachována individuální likvidace odpadních vod.

Do doby realizace navrženého řešení zůstane zachována stávající koncepce likvidace odpadních vod, včetně individuální likvidace, která je dle platných předpisů přípustná pouze odvozem na ČOV (nejbližší ČOV je v Choceradech) a nebo domovními ČOV.

### **i.7.3 Koncepce likvidace dešťových vod**

Dešťová kanalizace je částečně vybudována pouze v Ostředku, Mžížovicích a Třemošnici. V ostatních sídlech jsou pro odvádění povrchových vod jsou užívány příkopy, strouhy a propustky.

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

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

### **i.7.4 Vodní toky a plochy**

Územní plán navrhuje pouze jedinou vodní plochu (Z6O) v Ostředku, ve vazbě na navržené plochy výroby a skladování. Jedná se o návrh převzatý z územního plánu obce.

Územním plánem jsou stanoveny závazné podmínky řešící využívání vodních ploch a toků, včetně jejich případné revitalizace a budování nových vodních ploch.

Z důvodu zajištění údržby vodních ploch i toků jsou stanoveny následující podmínky pro zajištění odpovídajícího přístupu v souladu se zvláštním předpisem.:

- Podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 6 m (drobné vodní toky a meliorační zařízení) od břehové hrany.
- V území určeném k zástavbě zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

V řešeném území se nachází několik vodních ploch. Mezi nejvýznamnější patří vodní plochy na Koznickém, resp. Ostřeckém potoce v Mžížovicích a Ostředku (Horní, Prostřední a Dolní rybník) a dále vodní plochy v Bělčicích.

Přibližně 400 m od severní hranice obce Ostředek protéká řeka Sázava, která po 43 km ústí do Vltavy. Oblast spravuje Povodí Dolní Vltavy. Na území celé obce zasahuje 5 povodí 4. řádu (viz tab. 2). Centrální část odvodňuje Kozmický potok (místně zvaný též Ostřecký), který protéká obcí od západu k východu, kde se vlévá do Křešického potoka. Východ náleží do povodí Křešického potoka, který se po dalších 6 km vlévá zleva do Sázavy. Západní část odvodňuje Drhlavský potok a řeka Sázava. Drhlavský potok neprotéká přímo řešeným územím, vlévá se do něj Naháčský potok, který zde pramení. Obcí protéká několik dalších vodotečí, pramení zde Bělčický potok. Na Bělčickém, Naháčském a Ostřeckém potoce jsou postaveny rybníky.

Vodní toky jsou na území obce Výzkumným ústavem vodohospodářským charakterizované jako přirozené, z ekologického hlediska je dosaženo středního stavu, z chemického hlediska dosahují dobrého stavu. Chemický stav podzemních vod je nevyhovující a trend znečištěný je trvale vzestupný, z kvantitativního hlediska je dobrý.

Pro žádný z toků nebylo vyhlášeno záplavové území.

Výše uvedené vodní toky tvoří základ ekologické kostry krajiny.

Řád	Název	Hydrologické pořadí
1.	Labe	1
IV.	Oblast povodí Dolní Vltavy	
3.	Sázava od Želivky po ústí do Vltavy	1-09-03
4.	Křešický potok	1-09-03-0940
	Kozmický potok	1-09-03-0950
	Křešický potok	1-09-03-0960
	Sázava	1-09-03-1170
	Drhlavský potok	1-09-03-1180

Tab. 3 - Povodí v řešeném území

### i.7.5 Koncepce zásobování plynem

Jižní částí k.ú. Ostředek prochází VTL plynovod, včetně ochranného a bezpečnostního pásma, který má pro řešené území pouze tranzitní charakter.

Z důvodu zajištění souladu se známým záměrem navrhuje územní plán STL plynovodní řad vedoucí od nově navržené regulační stanice plynu severně k navrhovanému skladovacímu areálu u sjezdu z dálnice D1, včetně možného napojení objektů v centru sídla Ostředek jako nezbytné technické infrastruktury.

### i.7.6 Koncepce zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování obce elektrickou energií se nemění.

Převážnou část ploch bydlení a ploch smíšených obytných lze zásobovat ze stávajících trafostanic, u kterých bude v případě potřeby zvýšena kapacita.

U plošně rozsáhlejších zastavitelných ploch budou realizovány nové trafostanice, které lze budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu, v souladu s podmínkami využití.

Řešené území je zásobováno elektrickou energií z nadřazeného systému 22kV z transformovny Benešov. Jednotlivá sídla a výrobní areály řešeného území jsou zásobovány z celkem 15 trafostanic. Jejich umístění včetně číselného označení je uvedeno v grafické části dokumentace.

Detailní parametry jednotlivých trafostanic nejsou v územně analytických podkladech uvedeny.

Jihovýchodně od Ostředka prochází řešeným územím venkovní vedení VVN 110 kV, které má pro řešené území pouze tranzitní charakter.

### **i.7.7 Koncepce spojů**

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

Celé řešené území je napojeno na telefonní rozvody a jsou přivedeny do všech místních částí, včetně Vráže.

Území je pokryto signálem mobilních operátorů. Severně nad Ostředkem stojí základnové stanice mobilních operátorů.

V území poskytují WiFi připojení společnosti Vlašim net, O2 a Wifcom.

### **i.7.8 Likvidace odpadů**

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

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

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

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

Na severním okraji k.ú. Ostředek se dle ÚAP ORP Benešov a evidence starých ekologických zátěží nachází v místě stávající betonárky nachází stará ekologická zátěž - skládka stavební sutí, která je s ohledem na funkční betonárku ponechána bez změny využití jako stávající plocha výroby a skladování - lehký průmysl.

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

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

Územní plán navrhuje zachovat stávající koncepci uspořádání stavu krajiny.

Z důvodu zajištění ochrany zastavěného území od negativních vlivů dopravy jsou navrženy plochy zeleně ochranné a izolační K1O v Ostředku a K1T v Třemošnici (viz jejich samostatné odůvodnění v kapitole i.4) a dále plochy K2O v Ostředku pro odclonění stávajícího sportoviště a obytné zástavby od zemědělského areálu v sídle.

Převážná část řešeného území leží v oblasti krajinného rázu Vlašimsko, severní část řešeného území pak leží v oblasti krajinného rázu Dolní Posázaví.

Oblast krajinného rázu představuje krajinný celek s podobnou přírodní, kulturní a historickou charakteristikou, který se výrazně liší od jiného celku ve všech charakteristikách či v některé z nich. Oblast krajinného rázu může být vymezena vizuálním horizontem, přírodními nebo umělými prvky nebo jiným rozhraním měnících se charakteristik.

Oblast krajinného rázu Vlašimsko lze ve zkratce charakterizovat jako krajinu, v jejímž obraze se v jemně členitém reliéfu střídají velké celky lesních prostorů s celky zemědělské krajiny, s drobnými lesíky a remízky a s množstvím nelesní zeleně. Kulturní krajina je v dílčích scénériích doplněna množstvím kapliček v drobných vesnických sídlech, božích muk a křížků. Malá venkovská sídla jsou zpravidla zapojena do krajinného rámce a v krajině tak vzniká dojem harmonických vztahů a zřetelného harmonického měřítko krajiny.

Oblast krajinného rázu Dolní Posázaví lze ve zkratce charakterizovat jako krajinu, ve které Sázava spolu s přítoky vymodelovala pestrou až hornatinou krajinu s četnými údolními zářezy se zalesněnými svahy s převahou listnatých dřevin. Typické je i osídlení prostoru, které je situováno do tří úrovní, na hrany údolí, na dnech údolí a v méně svažitéjších prostorech v kopcovité krajině údolí.

Detailní charakteristiky výše uvedených oblastí krajinného rázu jsou obsaženy v materiálu „Studie vyhodnocení krajinného rázu na území Středočeského kraje (2.část)“ (Vorel a kol. 2009), který nechal zpracovat Krajský úřad Středočeského kraje mj. jako jeden z podkladů pro ÚAP obcí.

V řešeném území se nachází dva registrované významné krajinné prvky (dvě lípy u křižovatky silnice II/110 a III/1107 a lípa v centru Ostředka). Oba tyto VKP jsou územním plánem respektované jako hodnoty v území a jsou uvedené v příslušné kapitole výrokové části územního plánu. Mezi VKP ze zákona v řešeném území patří zejména lesy, vodní toky a rybníky.

Jediným památným stromem v řešeném území je javor klen, který roste na zahradě u domu č.p. 12 v Třemošnici.

Územní soustavy NATURA 2000 ani jiná velkoplošná chráněná území se v řešeném území nenacházejí.

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

## **i.8.2 Územní systému ekologické stability**

Vymezení prvků ÚSES vychází ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, platné ÚPD obce Ostředek a obcí sousedících. Zpřesnění proběhlo podle urbanistického řešení návrhu rozvojových ploch, na základě podkladu katastrální mapy, terénních šetření a Metodiky vymezení územního systému ekologické stability (Metodický podklad pro zpracování plánů územního systému ekologické stability v rámci PO4 OPŽP 2014-2020 (aktivity 4.1.1 a 4.3.2), březen 2017; dále v textu jen „Metodika ÚSES“). Komplexní pozemkové úpravy nebyly ani v jednom z katastrálních území zpracovány.

Limitující hodnoty velikostních parametrů funkční skladebných částí ÚSES dle Metodiky vymezení územního systému ekologické stability (Metodický podklad pro zpracování plánů územního systému ekologické stability v rámci PO4 OPŽP 2014-2020 (aktivity 4.1.1 a 4.3.2), březen 2017) jsou takové číselné hodnoty velikostních parametrů, při jejichž nedodržení nelze zajistit plnou funkčnost vymezených skladebných částí ÚSES. Dodržení limitujících hodnot velikostních parametrů je tedy nezbytnou podmínkou vytvoření plně funkčního ÚSES. Prvky ÚSES jsou vymezeny v místech s převládajícími přírodě blízkými společenstvy. Číslování prvků je převzato z ÚPD.

### **Limitující hodnoty velikostních parametrů skladebných částí přírodního ÚSES**

#### Lokální biocentrum

- cílové ekosystémy:	lesní ekosystémy	→ minimální výměra (ha):	3
- cílové ekosystémy:	ekosystémy bezlesých mokřadů	→ minimální výměra (ha):	1

#### Lokální biokoridor

- cílové ekosystémy:	lesní ekosystémy	→ min. šířka (m):	15
		→ max. délka (m):	2 000
- cílové ekosystémy:	ekosystémy bezlesých mokřadů	→ min. šířka (m):	20
		→ max. délka (m):	2 000

### **Limitující hodnoty velikostních parametrů skladebných částí antropogenně podmíněného ÚSES**

#### Lokální biocentrum

- cílové ekosystémy:	luční ekosystémy	→ minimální výměra (ha):	3
- cílové ekosystémy:	ekosystémy mokřadů	→ minimální výměra (ha):	1

#### Lokální biokoridor

- cílové ekosystémy:	luční ekosystémy	→ min. šířka (m):	20
		→ max. délka (m):	1 500
- cílové ekosystémy:	ekosystémy bezlesých mokřadů	→ mini. šířka (m):	20
		→ max. délka (m):	2 000

## **Nadregionální úroveň**

Na území obce Ostředek není zastoupena.

## **Regionální úroveň**

RC 942 Smilovský potok zasahuje na území Ostředka velmi okrajově, jeho hlavní část je vymezena na území obce Drahňovice. Zahrnuty břehové porosty Křešického potoka, biotop K2.1 - Vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů.

RK 1320 Pod Hurou - Smilovský potok – v řešeném území má délku cca 1 850 m, vč. vloženého LBC C.3 Černá strana. Je rovněž vázán na Křešický potok a porosty v jeho širším okolí, jež zahrnuje hospodářské lesy, ale i řadu biotopů, např. K2.1 - Vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů, L2.2 - Údolní jasanovo-olšové luhy či T1.6 - Vlhká tužebníková lada. Oproti ZÚR Středočeského kraje je vymezení zpřesněno a v průměrné šíři cca 100 m.

### Lokální úroveň

LC 1.3 Nad Všechny - celková výměra 8,9 ha - funkční biocentrum převzaté z platné ÚPD, mírně zmenšeno. Převažuje hospodářský les, západní hranici lemuje Naháčský potok.

LC 4.1 Dolní rybník – výměra na území Ostředku 3,3 ha, Čakova 1,2 ha - funkční biocentrum převzaté z platné ÚPD uvedených obcí, mírně zmenšeno – prioritně zahrnutí přírodních biotopů. Zahrnuje vodní plochu Dolní rybník na Kozmickém potoku a břehové porosty, reprezentované biotopem K1 - Mokřadní vrbiny.

LC C.3 Černá strana - celková výměra 4,3 ha - funkční biocentrum převzaté z platné ÚPD, oproti ní však vymezeno v jižní části, a to v návaznosti na RK 1320 ze ZÚR Středočeského kraje – jedná se o vložené biocentrum dle požadavků Metodiky ÚSES. Jedná se převážně o hospodářské lesy v severním svahu.

LK1 – délka v řešeném území cca 1 400 m - funkční biokoridor převzatý z platné ÚPD, oproti ní mírně přetrasován tak, aby se vyhnul zástavbě lokality Vráž. Jedná se o hospodářský les.

LK2 - délka v řešeném území cca 800 m - funkční biokoridor převzatý z platné ÚPD. Vymezen je podél Choratického potoka, zahrnuje tak jeho břehové porosty a okolní hospodářský les.

LK3 - délka v řešeném území cca 900 m - funkční biokoridor převzatý z platné ÚPD, trasování upraveno v návaznosti na nový ÚP Chocerady. Zahrnuje levobřežní porosty Bělčického potoka, v severní části zastoupen biotop L5.4 - Acidofilní bučiny.

LK4 - délka v řešeném území cca 440 m - funkční biokoridor převzatý z platné ÚPD, trasování upraveno v návaznosti na zpřesněný RK 1320 ze ZÚR Středočeského kraje. Vymezen podél Kozmického potoka, v jižní části jeho soutok s potokem Křešickým. Z biotopů zastoupeny K2.1 - Vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů a T1.6 - Vlhká tužebníková lada.

LK5 - délka v řešeném území cca 330 m - funkční biokoridor převzatý z platné ÚPD. Vymezen podél Kozmického potoka, z biotopů zastoupen v západní části T1.6 - Vlhká tužebníková lada.

LK6 – celková délka cca 2 100 m - funkční biokoridor převzatý z platné ÚPD, oproti ní upraven zejména na průchodu sídlem. Vymezen je podél Kozmického potoka, z biotopů zastoupeny K2.1 - Vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů a L2.2B - Potoční a degradované luhy.

LK7 - délka v řešeném území cca 550 m - funkční biokoridor převzatý z platné ÚPD. Vymezen podél Kozmického potoka, z biotopů zastoupeny K2.1 - Vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů a T1.6 - Vlhká tužebníková lada.

LK8 - délka v řešeném území cca 980 m - funkční biokoridor převzatý z platné ÚPD. Zahrnuje hospodářské lesy, významnou bariérou je, stejně jako u dalších prvků ÚSES, dálnice D1.

Dle Metodiky ÚSES je limitující hodnota pro minimální hustotu sítě ÚSES znamenající největší přípustnou vzdálenost od jakéhokoliv místa v krajině k nejbližšímu biocentru či biokoridoru rovna 2 km, tato vzdálenost je v řešeném území dodržena.

### i.8.3 Prostupnost krajiny

Stávající prostupnost krajiny je územním plánem respektována. Prostupnost krajiny je v řešeném území zajištěna sítí účelových cest, které jsou v územním plánu zakresleny spolu s místními komunikacemi jako komunikace místního významu. Tyto komunikace mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy a jsou po nich v řadě případů vedeny turistické trasy i cyklotrasy.

Další účelové komunikace lze budovat dle potřeby jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán stanovuje závazné podmínky pro jednotlivé plochy tak, aby byla zajištěna a zachována prostupnost v řešeném území. Omezeno je zejména oplocování pozemků ve volné krajině.

### i.8.4 Ochrana před povodněmi

Záplavové území není stanoveno pro žádný z vodních toků v řešeném území.



Územní plán nenavrhuje žádná konkrétní protipovodňová opatření. V případě potřeby lze nezbytná protipovodňová opatření realizovat v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím.

### **i.8.5 Protierozní ochrana**

Výše uvedené prvky ÚSES lze považovat za základní kostru protierozních opatření v krajině. Konkrétní protierozní opatření územní plán nenavrhuje. V případě potřeby lze protierozní opatření realizovat v rámci přípustného využití stanovená pro jednotlivé plochy v kapitole f. (toto se týká zejména zemědělsky obhospodařovaných svahů).

### **i.8.6 Rekreace**

Územní plán respektuje využívání části řešeného území pro individuální rekreaci. Plochy stávajících staveb rekreace jsou zakresleny jako Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI).

V souladu se schváleným zadáním jsou stávající plochy rekreace považovány za stabilizované a je navrženo pouze lokální rozšíření prostřednictvím dvou ploch (Z1B a Z4B v k.ú. Bělčice u Ostředka) - viz jejich samostatné odůvodnění v kapitole i.3 tohoto odůvodnění.

Územní plán zachovává a respektuje stávající turistické trasy a cyklotrasy blíže popsané v kapitole doprava tohoto odůvodnění.

### **i.8.7 Ochrana ložisek a dobývání nerostných surovin**

Ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území ani dobývací prostory se v řešeném území nenachází a těžba nerostných surovin tak není územním plánem navrhována.

Sesuvná ani poddolovaná území nejsou v řešeném území evidována.

### **i.9 Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně ochrany krajinného rázu**

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v souladu se stavem v území. Nad rámec ploch této vyhlášky uvedených v § 4 – 19 jsou územním plánem vymezeny v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky 50. 1/2006 Sb. některé nové plochy, které jsou samostatně uvedené a řádně odůvodněné v kapitole d. odůvodnění územního plánu.

Podmínky prostorového uspořádání ploch jsou navrženy s ohledem na kvalitu stávající zástavby a její urbanistické struktury. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu jsou vtěleny do podmínek pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání v kapitole f. výrokové části. Podmínky se zaměřují zejména na začlenění nové zástavby do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu. Regulovány jsou výškové hladiny zástavby (stanovením maximálního počtu podlaží či výšek staveb nad terénem), výstavba větrných a fotovoltaických elektráren, nežádoucí druhy staveb. Pro plochy smíšené obytné venkovské a plochy bydlení v rodinných domech venkovských je výšková hladina v zastavitelných plochách navržena na 1 nadzemní podlaží a podkroví. Tento návrh je stanoven s ohledem na omezení možných negativních vlivů na krajinný ráz a dále se zohledněním návrhu zastavitelných ploch převážně v okrajových částech jednotlivých sídel.

Z důvodu značného rozsahu zastavitelných ploch pro výrobu skladování - lehký průmysl a ploch výroby a skladování - zemědělská výroba a jejich problematickému umístění v často pohledově exponovaných lokalitách nejsou stanoveny a dohodnuty podmínky ochrany a dotčení krajinného rázu či významných krajinných prvků. Ty budou řešeny vždy individuálně v rámci samostatných řízení před realizací jednotlivých staveb.

U ploch výroby a skladování - lehký průmysl, ve kterých ještě nebyla započata výroba byla redukována maximální výška zástavby oproti územnímu plánu obce z původně stanovených 12m na nižší hodnoty, vždy se zohledněním polohy plochy v terénu. Cílem tohoto řešení je minimalizovat možný negativní vliv plošně rozsáhlých ploch výroby na charakter krajiny. U ploch v kterých jsou vydaná územní rozhodnutí nebo stavební povolení, je respektována výška zástavby z těchto rozhodnutí, která je vždy max. 12m.

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání přispěje k maximálně možnému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Územní plán stanovuje max. velikost drobných staveb na 16m<sup>2</sup>. Tato velikost byla zvolena s ohledem na stanovení této výměry v dřívější právní úpravě stavebního zákona s cílem zajistit návaznost v povolování tohoto druhu staveb a zajištění obdobných podmínek i pro nové stavby stejného charakteru.

U ploch smíšených obytných venkovských a ploch bydlení v rodinných domech venkovských uvnitř zastavěného území jsou stanoveny menší minimální velikosti stavebních pozemků vzniklých dělením nebo zcelováním pro výstavbu nových rodinných domů než v zastavitelných plochách. Důvodem pro nižší požadovanou výměru je vůle umožnit zástavbu a dostavby uvnitř zastavěného území, kde se v části případů nachází i menší pozemky dané historickým vývojem jednotlivých sídel.

Stanovení podmíněně přípustného využití vycházelo z konkrétního umístění ploch ve vztahu k dopravním stavbám nebo dalším územním limitům. Např. v plochách nacházejících se ve vzdálenosti 50 m od hranice lesních pozemků musí být vhodnost prokazována ve vztahu naplňování podmínky lesního zákona (znění § 14 odst. 2), kdy je pro umístění staveb do 50m od okraje lesa nutný souhlas orgánu státní správy lesů - kompetentní dle § 48 odst. (2) písm. c) lesního zákona (souhlas vydává ORP Benešov). Souhlas lze udělit pouze za určitých podmínek (např. stavba umístěna dále než je absolutní výšková bonita dřevin dle porostní skladby konkrétní lokality). Upozorňujeme proto, že nelze předjímat výsledky dalších řízení, udělení výjimky k umístění stavby blíže jak 50m od hranic lesa nelze předem nárokovat.

V případě, že je pro konkrétní plochu stanoveno podmíněně přípustné využití je možné zástavbu naplňovat až po prokázání naplnění stanovené podmínky (např. posouzení hlukové zátěže z dopravních staveb). Náklady tj. případných požadovaných opatření ke snížení negativních vlivů dopravy vyplývající z posouzení nebudou hrazeny z prostředků správně silniční a železniční sítě.

#### **i.10 Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit**

Z důvodu zajištění realizovatelnosti návrhů technické infrastruktury, se zohledněním zákona č.183/2006Sb., v platném znění (ve smyslu § 2 odst. (4) písm. l) a m) za použití § 170 stavebního zákona), navrhuje územní plán tyto záměry jako veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění. Jako veřejně prospěšné stavby jsou navrženy trasy technické infrastruktury, které nebylo možné realizovat v jiných vhodnějších trasách a které nejsou ve vlastnictví obce Ostředek:

VT1	vodovodní řady včetně souvisejících staveb a zařízení
VT2	kanalizační stoka k plochám Z8O a Z4M včetně souvisejících staveb a zařízení

#### **i.11 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Z důvodu zajištění souladu územního plánu se ZÚR SK je územním plánem zakreslen koridor územní rezervy pro přeložku silnice II/110 a označen jako koridor R1.

Trasa přeložky silnice II/110 bude prověřena a zpřesněna v součinnosti se sousední obcí Kozmice, na kterém leží převážná část trasy koridoru.

#### **i.12 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studie**

Územní plán ukládá podmínku zpracování územní studie u rozsáhlejší zastavitelné plochy Z1M v Mžížovicích, ve které není řešení jednoznačné a není vhodné, aby územní plán toto řešení předurčoval. Bez řešení územní studií by naopak mohlo dojít k živelnému a neefektivnímu využití příslušné plochy a dále i k možnému obcházení povinnosti vymezení odpovídajícího veřejného prostranství v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb., v platném znění. Minimální předepsaný obsah studie je uveden v kap. k. výrokové části územního plánu.

Obec Ostředek vlastní v ploše část pozemků, z tohoto důvodu může vhodným způsobem ovlivnit výsledné řešení územní studie a následnou koordinaci využití plochy. Z tohoto důvodu se zvolilo výše uvedené prověření plochy formou územní studie.

Termín pro pořízení územní studie byl stanoven na 4 roky, což se jeví jako dostatečně dlouhá doba.

### **i.13 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu**

Územní plán ukládá podmínku zpracování územní studie u značně rozsáhlé zastavitelné plochy Z8O v Ostředku, ve které není řešení jednoznačné a není vhodné, aby územní plán toto řešení předurčoval. Bez řešení regulačním plánem by naopak mohlo dojít k živelnému a neefektivnímu využití příslušné plochy a dále i k možnému obcházení povinnosti vymezení odpovídajícího veřejného prostranství v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb., v platném znění. Součástí výrokové části územního plánu je i návrh zadání obsažený v kapitole I.

Pro toto území byla v minulosti zpracovávána územní studie předepsaná územním plánem obce, u které však nebylo nalezeno vhodné řešení akceptovatelné obcí Ostředek a územní studie nebyla zapsaná v seznamu územně plánovací dokumentace.

Jedná se o území velkého rozsahu (cca 5,7ha) zatížené řadou limitů (např. hluk z dálnice D1 a silnice II/110) s komplikovanými vlastnickými vztahy. Vzhledem k tomu lze očekávat značné investice do staveb a opatření podmiňujících následnou bytovou výstavbu. Cílem zvoleného řešení je zajištění rovného přístupu ke všem vlastníkům pozemků a zajištění dohody na řešení využití celé plochy.

### **i.14 Zdůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Územní plán stanovuje pořadí změn v území pro plochu Z8Oa Z1M.

V první etapě bude řešena dopravní a technická infrastruktura, která bude realizována před započítáním obytné výstavby. S ohledem na charakter stanovené etapizace a její jednoznačnost není tento návrh zakreslen v grafické části dokumentace a je řešen pouze v textové části územního plánu.

Důvodem pro stanovení etapizace je zajištění odpovídající technické a dopravní infrastruktury v celé navržené ploše, která svou rozlohou přesahuje 2ha.

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

Územní plán z důvodu naplnění zákonného požadavku vyhodnocení účelného využití zastavěného území prioritně využívá proluk v zastavěném území všech sídel. Jejich kapacita je ovšem omezená a není tak možné veškeré rozvojové záměry realizovat uvnitř zastavěného území. Územní plán rovněž využívá i stávající zastavěné plochy formou ploch přestaveb.

Rozvoj zastavitelných ploch je z důvodu kontinuity územně plánovací dokumentace navržen na podkladu schváleného zadání vycházející z územního plánu obce Ostředek. Plochy, které byly zadáním určeny k opětovnému prověření byly, v rámci prací na návrhu územního plánu, znovu prověřeny a na základě výsledků prověření navrženy, případně upraveny. Výslovným přáním obce bylo zachovat rozvoj a rozsah zastavitelných ploch pro různé formy bydlení a dále ploch výroby a skladování navržených územním plánem obce. Oprávněná osoba pořizovatele i projektant upozorňovali zástupce obce na fakt, že rozsah zastavitelných ploch obsažený v územním plánu obce je v současné době demografickými daty obtížně neodůvodnitelný.

Snaha projektanta a pověřené osoby pořizovatele vyústila pouze v pokyn k minimální redukci zastavitelných ploch v Třemošnici. V Ostředku byl naopak rozsah ploch pro bydlení ještě o něco navýšen na základě podaných podnětů k zadání. Tento postoj ze strany obce vycházel z požadavku zachování původní koncepce územního plánu obce, kdy byl v kontextu rozsáhlých ploch výroby a skladování navržen i značný rozsah ploch bydlení, který by zajistil dostatek ploch pro bytovou výstavbu novým zaměstnancům ve vymezených průmyslových zónách. Dlouhodobou vizí toho řešení je zajištění bydlení pro zaměstnance výrobních areálů, k jejichž výstavbě v současné době dochází.

Při zpracování návrhu zastavitelných ploch výroby a skladování byla zohledněna započatá výstavba průmyslové zóny v ploše Z2O a dále bylo přihlédnuto k vydaným územním rozhodnutím v plochách Z5O a Z17O a probíhajícím přípravným a projekčním pracím v plochách Z3O, Z5O a Z7O.

Územní plán je tedy zpracován se snahou o zajištění právní jistoty a kontinuity zastavitelných ploch navržených v platném územním plánu obce a to zejména u pozemků, u kterých by v důsledku zrušení určení pozemků k zastavění vydáním nového územního plánu vznikla vlastníkům těchto

pozemků prokazatelná majetková újma a obec by tak musela ve smyslu § 102 stavebního zákona poskytovat náhrady za změnu v území.

Při vymezení rozsahu návrhových ploch byla zohledněna poloha obce v rozvojové ose republikového významu OS5a Praha - Jihlava. Přihlédnuto bylo i k příznivému demografickému vývoji obce, zejména v posledních deseti letech. S ohledem na relativně dobrou dopravní dostupnost lze i nadále očekávat poptávku po plochách bydlení.

Jako vstupní podklad pro bilanci potřeby ploch pro bydlení byla použita aktuální demografická data, která byla dosazena do urbanistické kalkulačky URBANKA s následujícím výsledkem.

#### Vstupní údaje:

Výchozí rok vyhodnocení:	<b>2019</b>
Výchozí počet obyvatel v bytech:	<b>372</b>
Výchozí počet bytů (bytové domy, rodinné domy a jiné objekty):	<b>119</b>
Vypočtená průměrná zalidněnost bytů ve výchozím roce:	<b>3,13</b>

#### Vyhodnocení potřeby bytů:

Cílový rok vyhodnocení:	<b>2038</b>
Předpokládaný počet obyvatel:	<b>459</b>
Odhad průměrné roční intenzity odpadu bytů:	<b>0,29 %</b>
Vypočtený odpad bytů:	<b>7</b>
Odhad ročního poklesu zalidněnosti bytů:	<b>0,61 %</b>
Vypočtená průměrná zalidněnost v cílovém roce:	<b>2,76</b>
<b>Potřeba nových bytů do cílového roku:</b>	<b>49 bytů</b>

#### Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch:

Podíl nových bytů na zastavitelných plochách (mimo zastavěné území):	<b>80 %</b>
Podíl nových bytů v rodinných domech:	<b>100 %</b>
Průměrná velikost pozemku rodinného domu vč. funkčně propojených ploch:	<b>960 m<sup>2</sup></b>
Průměrná velikost pozemku pro jeden byt v bytovém domě vč. funkčně propojených ploch:	<b>190 m<sup>2</sup></b>
Navýšení potřeby ploch z hlediska nedostupnosti pozemků a jiných lokálních faktorů:	<b>20 %</b>
<b>Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení:</b>	<b>4,52 ha</b>

Na základě výše uvedeného vyplývá pro řešené území potřeba vymezení cca 49 RD. Tento výpočet však nezohledňuje polohu obce v rozvojové ose OS5a Praha - Jihlava. Na základě odborného odhadu projektanta lze očekávat možné navýšení vlivu rozvojové osy o cca 25%, tj. o 11 RD. Celkem lze tedy očekávat potřebu vymezení zastavitelných ploch pro cca 60 RD.

S ohledem na výše uvedené požadavky obce na vymezení ploch v pro bydlení v plném rozsahu dle územního plánu obce navrhuje územní plán zastavitelné plochy pro bydlení a plochy smíšené obytné v rozsahu cca 21ha, v který lze umístit dle odborného odhadu 130 - 170 RD.

Zbývající počet RD (70-110 RD) je odůvodněn probíhající rozsáhlou výrobou logistických, skladovacích a výrobních areálů v řešeném území. Územní plán přebírá koncepci rozvoje z územního plánu obce, který vycházel z předpokladu zajistit dostatek ploch pro bytovou výstavbu novým zaměstnancům ve vymezených průmyslových zónách. Další občanskou vybavenost související s nárůstem počtu obyvatel lze realizovat v rámci zastavitelných ploch.

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

V územním plánu je zajištěna koordinace využití území s ohledem na širší vztahy, zejména zajištěním návaznosti prvků ÚSES. Návrh ÚSES je koordinován se sousedními ÚP.

**l. Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Návrh územního plánu je zpracován na základě zadání schváleného zastupitelstvem obce Ostředek.

Návrh územního plánu respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1 a ZÚR SK ve znění Aktualizace č.2, podrobněji vyhodnocené v kapitole b. tohoto odůvodnění.

V návrhu územního plánu byly posouzeny známé záměry z ÚAP, včetně záměrů z platného územního plánu obce a z podnětů vznesených v rámci zpracování zadání.

Při návrhu územního plánu byly zohledněny a respektovány stávající limity v území. V návrhu územního plánu byly zohledněny platné zákony a metodické pokyny související s územním plánováním. Podrobnější vyhodnocení bylo provedeno v kapitolách c), d), e) a i.1) tohoto odůvodnění.

Návrh územního plánu stanovuje urbanistickou koncepci sídla a všechny výše uváděné záměry, podněty či požadavky obce na obsah návrhu byly s touto koncepcí posouzeny a na tomto základě byly do návrhu územního plánu zařazeny.

Do návrhu územního plánu byly na základě výslovného přání obce převzaty téměř všechny zastavitelné plochy navržené územním plánem obce. Tyto plochy byly v rozpracovanosti dále doplněny o některé nové záměry jednotlivých vlastníků pozemků (viz samostatné zdůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch), u kterých je uvedeno zda jsou navrženy na základě zadání, případně na základě žádosti vlastníka nad rámec schváleného zadání.

V souladu se schváleným zadáním je navržena nová koncepce zásobování vodou pro Ostředek a Mžížovice.

V souladu se s chváleným zadáním je navržena úprava koncepce likvidace odpadních vod z Ostředka a Mžížovic na novou ČOV v Ostředku.

V návrhu územního plánu je zpracován záměr na zásobování plochy výroby a skladování západně od Ostředka plynem, včetně možného napojení jednotlivých objektů v centru obce.

Členění a obsah textové a grafické části územního plánu je zpracováno v souladu se zákonem č. 183/2006Sb. v platném znění, vyhláškou č.500/2006Sb., v platném znění a schváleným zadáním územního plánu.

Územní plán byl v rozpracovanosti konzultován s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Zadání územního plánu bylo splněno.

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

V rámci prací na návrhu územního plánu nebyly zjištěny žádné skutečnosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje.

**n. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa****n.1 Zemědělský půdní fond**

Návrh územního plánu předpokládá rozvoj sídla též na pozemcích vedených jako zemědělská půda.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístním číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední

dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Rozvojem obce plánovaným v rámci návrhu ÚP jsou postiženy půdy těchto BPEJ:

5.29.01	5.29.44	5.40.77	5.64.01
5.29.04	5.29.51	5.40.78	5.67.01
5.29.11	5.29.54	5.47.10	
5.29.14	5.37.16	5.50.11	

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

#### Charakteristika klimatických regionů

5 – klimatický region MT 2 – mírně teplý, mírně vlhký

#### Charakteristiky hlavních půdních jednotek

- 29 Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převažujícími dobrými vláhovými poměry.
- 37 Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podorniči od 30 cm silně skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách
- 40 Půdy se sklonitostí vyšší než 12 stupňů, kambizemě, rendziny, pararendziny, rankery, regozemě, černozemě, hnědozemě a další, zrnitostně středně těžké lehčí až lehké, s různou skeletovitostí, vláhově závislé na klimatu a expozici
- 47 Pseudogleje modální, pseudogleje luvické, kambizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření
- 50 Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které nejsou v HPJ 48,49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření.
- 64 Gleje modální, stagnogleje modální a gleje fluvické na svahových hlínách, nivních uloženinách, jílovitých a slinitých materiálech, zkulturněné, s upraveným vodním režimem, středně těžké až velmi těžké, bez skeletu nebo slabě skeletovité
- 67 Gleje modální na různých substrátech často vrstevnatě uložených, v polohách širokých depresí a rovinných celků, středně těžké až těžké, při vodních tocích závislé na výšce hladiny toku, zaplavované, těžko odvodnitelné

#### Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

- 0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí  
 1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí  
 4 – střední sklon (7-12°) s jižní (jihozápadní až jihovýchodní) expozicí  
 5 – střední sklon (7-12°) se severní expozicí  
 7 – výrazný sklon, severní (severozápadní až severovýchodní expozice)

#### Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

- 0 – bezskeletovitá, s příměsí, hluboká  
 1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká  
 4 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká  
 6 – půda středně skeletovitá s celkovým obsahem skeletu 25 - 50%, mělká (<30cm)  
 7 – půda bezskeletovitá s příměsí s celkovým obsahem skeletu 10 - 25%, hluboká (>60cm) až středně hluboká (30-60cm)  
 8 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, Ministerstvem životního prostředí ČR a Ústavem územního rozvoje (srpen 2013). Dle tohoto metodického pokynu se v zastavěném území nevyhodnocuje zábor do výměry 2 000 m<sup>2</sup> a plochy pro bydlení (v případě ÚP Ostředek jsou to plochy smíšené obytné venkovské).

V souladu s výše uvedeným metodickým pokynem nejsou v textové ani grafické části bilancovány zábory pro následující plochy:

Z19O	Plochy smíšené obytné venkovské	k.ú. Ostředek
Z1T	Plochy smíšené obytné venkovské	k.ú. Třemošnice

Návrh územního plánu předpokládá nové funkční využití vybraných lokalit určených podle požadavků na plochy smíšené obytné venkovské, plochy bydlení v rodinných domech venkovské, plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, plochy výroby a skladování - lehký průmysl, výroba a skladování - zemědělská výroba, plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu, plochy technické infrastruktury, plochy zeleně soukromé a vyhrazené, plochy zeleně ochranné a izolační a plochy vodní a vodohospodářské. Celkový zábor zemědělských půd je 78,4362ha.

Půdy jsou podle BPEJ dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu územního plánu jsou tvořeny ze 74,21% půdami III. třídy ochrany, ze 14,49 % půdami V. třídy ochrany, z 11,06 % půdami II. třídy ochrany a z 0,25 % půdami se IV. třídou ochrany.

11,993 ha (15,29 %) tvoří zábor odvodněných ploch.

Územní plán navrhuje některé plochy, které zasahují do půd s II. třídou ochrany. Jedná se o plochy, které převážně vycházejí z platného územního plánu obce:

#### Z7O - Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

Návrh plochy vychází z požadavku zástupců stávajícího zemědělského areálu na rozšíření ploch zemědělské prvovýroby v řešeném území s cílem zajistit další rozvoj funkčního a prosperujícího podniku. S ohledem na polohu stávajícího areálu v přímém sousedství ploch bydlení nelze navrhnout potřebné rozšíření v přímé vazbě na funkční areál. Proto byla vymezena předmětná plocha v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby, která vhodně využívá část neudržované a neobhospodařované plochy v návaznosti na areál betonárky nad Ostředkem. Územní plán navrhuje odnětí půd II. třídy ochrany v rozsahu 2,2401 ha. Jedná se o návrh nové zastavitelné plochy. Další zdůvodnění plochy - viz kapitola i.3 odůvodnění.

#### Z17O - Plochy výroby a skladování - lehký průmysl - k.ú. Ostředek

Návrh rozsahu plochy vychází z platného územního plánu obce, kde již došlo k odnětí této plochy. Územní plán navrhuje odnětí půd II. třídy ochrany v rozsahu 0,1877 ha. Další zdůvodnění plochy - viz kapitola i.3 odůvodnění.

#### Z18O - Plochy bydlení v rodinných domech venkovských - k.ú. Ostředek

Návrh rozsahu plochy vychází z platného územního plánu obce, kde již došlo k odnětí této plochy. Územní plán navrhuje odnětí půd II. třídy ochrany v rozsahu 0,2453ha. Další zdůvodnění plochy - viz kapitola i.3 odůvodnění.

#### K2O - Plochy zeleně ochranné a izolační - k.ú. Ostředek

Návrh rozsahu plochy vychází z platného územního plánu obce, kde již došlo k odnětí této plochy. Územní plán navrhuje odnětí půd II. třídy ochrany v rozsahu 0,2421ha ležící v zastavěném území. Další zdůvodnění plochy - viz kapitola i.4 odůvodnění.

#### Z2T - Plochy smíšené obytné venkovské - k.ú. Třemošnice

Návrh rozsahu plochy vychází z požadavku vlastníka pozemku a přáním obce je tomuto požadavku vyhovět a rozšířit tak počet obyvatel v sídle Třemošnice. Územní plán navrhuje odnětí půd II. třídy ochrany v rozsahu 0,2346 ha. Další zdůvodnění plochy - viz kapitola i.3 odůvodnění.

Z5T - Plochy smíšené obytné venkovské - k.ú. Třemošnice

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, kde již došlo k odnětí části této plochy (0,34ha). Územní plán navrhuje odnětí půd II. třídy ochrany v rozsahu 0,6463ha. Další zdůvodnění plochy - viz kapitola i.3 odůvodnění.

K1T - Plochy zeleně ochranné a izolační - k.ú. Třemošnice

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, kde již došlo k odnětí této plochy. Územní plán navrhuje odnětí půd II. třídy ochrany v rozsahu 4,8751ha. Další zdůvodnění plochy - viz kapitola i.4 odůvodnění.

Řešené území spadá do povodí 3.řádu Sázava od Želivky po ústí (1-09-03).

Navrhovaný rozvoj obce bude znamenat určité rozšíření zpevněných ploch, což může mít negativní důsledky na retenci vody v území. Proto je nutné v maximální míře využívat v území zasakování srážkových vod do půdy. Všechny navržené zastavitelné plochy a tím i zábery zemědělské půdy těsně navazují na zastavěná území jednotlivých sídel. Navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd.

Při zpracování územního plánu byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF a vyhlášky MŽP č.13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky a dále je rozvoj sídla umístěn na plochy navazující na stávající zástavbu. Nově navrhované rozvojové plochy neovlivňují významně organizaci zemědělského půdního fondu.

Zábery ZPF jsou vyznačeny v grafické části, kde je též zakreslena hranice zastavěného území.

V následující tabulce jsou rozděleny zábery ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.



číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%	plocha odňata ze ZPF v ÚPO
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
<b>Katastrální území: Bělčice u Ostředka</b>																
Z2B	Plochy smíšené obytné venkovské	0,4444				0,3454		0,099			0,424		0,0204		3,29	ano
Z3B	Plochy smíšené obytné venkovské	0,279						0,279			0,279			0,0319	2,06	ano
<b>Plochy smíšené obytné venkovské celkem /SV/</b>		<b>0,7234</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,3454</b>	<b>0</b>	<b>0,378</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,703</b>	<b>0</b>	<b>0,0204</b>	<b>0,0319</b>	<b>5,35</b>	
Z10	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl	4,4541	2,8318					1,6223			3,8091		0,645	0,04	32,95	ano
Z20	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl	7,9334	7,9334								7,9334			4,999	58,68	ano
<b>Plochy výroby a skladování - lehký průmysl celkem /VL/</b>		<b>12,3875</b>	<b>10,7652</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,6223</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11,7425</b>	<b>0</b>	<b>0,645</b>	<b>5,039</b>	<b>91,63</b>	
Z1B	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,358	0,0909			0,2671					0,358				2,65	ano
Z4B	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,05	0,05										0,05		0,37	ne
<b>Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci celkem /RI/</b>		<b>0,408</b>	<b>0,1409</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,2671</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,358</b>	<b>0</b>	<b>0,05</b>	<b>0</b>	<b>3,02</b>	
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>13,5189</b>	<b>10,9061</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,6125</b>	<b>0</b>	<b>2,0003</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12,8035</b>	<b>0</b>	<b>0,7154</b>	<b>5,0709</b>	<b>100,00</b>	
%			80,67	0,00	0,00	4,53	0,00	14,80	0,00	0,00	94,71	0,00	5,29	37,51		

Tab. 4 – Zábory ZPF - k.ú. Bělčice u Ostředka

číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%	plocha odňata ze ZPF v ÚPO
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
<b>Katastrální území: Ostředek</b>																
Z240	Plochy smíšené obytné venkovské	0,3718	0,3718								0,3718				0,64	ne
Z2M	Plochy smíšené obytné venkovské	0,2986	0,1183			0,1803					0,2924		0,0062		0,51	ano
<b>Plochy smíšené obytné venkovské celkem /SV/</b>		<b>0,6704</b>	<b>0,4901</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,1803</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,6642</b>	<b>0</b>	<b>0,0062</b>	<b>0</b>	<b>1,15</b>	
Z80	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	5,514	5,3281					0,1859			1,8902		3,6238		9,50	ano
Z90	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	0,3339	0,3339								0,2263		0,1076		0,58	ano
Z100	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	0,1218	0,1218								0,1218				0,21	ano
Z110	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	0,8534	0,0063			0,0225		0,8246			0,8534				1,47	ano
Z120	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	0,2725	0,124					0,1485			0,2725				0,47	ne
Z130	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	0,9487	0,7408			0,2079					0,9487				1,63	ano
Z140	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	0,2809	0,2809								0,2809				0,48	ano
Z150	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	0,6326	0,6326								0,0159		0,6167		1,09	ne
Z160	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	1,581	1,581										1,581		2,72	ano
Z180	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	0,2453						0,2453		0,2453				0,1921	0,42	ano
Z200	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	0,8575						0,8575					0,8575		1,48	ano (0,47ha)
Z210	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	1,4767						1,4767					1,4767		2,54	ano
Z220	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	0,1773						0,1773					0,1773		0,31	ano
Z1M	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	2,6909	2,5598					0,1311			2,6909				4,64	ano (2,51 ha)
Z4M	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	0,3293						0,3293			0,3293				0,57	ano
Z5M	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	0,1605						0,1605			0,1021		0,0584		0,28	ano
Z6M	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	0,1763						0,1763					0,1763		0,30	ano
<b>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské celkem /BV/</b>		<b>16,6526</b>	<b>11,7092</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,2304</b>	<b>0</b>	<b>4,713</b>	<b>0</b>	<b>0,2453</b>	<b>7,732</b>	<b>0</b>	<b>8,6753</b>	<b>0,1921</b>	<b>28,69</b>	
Z20	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl	14,6712	14,6712								14,6712			1,6289	25,27	ano
Z30	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl	2,6365	2,6365								2,6365			1,3679	4,54	ano
Z50	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl	11,7094	11,7094								11,7094			1,7999	20,17	ano
Z170	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl	0,7833						0,7833		0,1877	0,5956				1,35	ano

<b>Plochy výroby a skladování - lehký průmysl celkem /VL/</b>		29,8004	29,0171	0	0	0	0	0,7833	0	0,1877	29,6127	0	0	4,7967	51,33	
<b>Z70</b>	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	3,2568	3,2568							2,2401	0,1427		0,874		5,61	ne
<b>Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba celkem /VZ/</b>		3,2568	3,2568	0	0	0	0	0	0	2,2401	0,1427	0	0,874	0	5,61	
<b>Z40</b>	Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu	0,2612	0,2612								0,2612			0,0756	0,45	ano
<b>Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu celkem /DM/</b>		0,2612	0,2612	0	0	0	0	0	0	0	0,2612	0	0	0,0756	0,45	
<b>Z230</b>	Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě	0,1293	0,1293										0,1293		0,22	ne
<b>Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě celkem /TI/</b>		0,1293	0,1293	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,1293	0	0,22	
<b>Z60</b>	Plochy vodní a vodohospodářské	0,0871	0,0871								0,0871				0,15	ano
<b>Plochy vodní a vodohospodářské celkem /VV/</b>		0,0871	0,0871	0	0	0	0	0	0	0	0,0871	0	0	0	0,15	
<b>Z3M</b>	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	0,2201	0,2201								0,2201				0,38	ne
<b>Plochy zeleně soukromé a vyhrazené celkem /ZS/</b>		0,2201	0,2201	0	0	0	0	0	0	0	0,2201	0	0	0	0,38	
<b>K10</b>	Plochy zeleně ochranné a izolační	6,732	4,9397					1,7923			6,1143		0,6177		11,60	ano (4,85ha)
<b>K20</b>	Plochy zeleně ochranné a izolační	0,2421						0,2421		0,2421					0,42	ano
<b>Plochy zeleně ochranné a izolační celkem /ZO/</b>		6,9741	4,9397	0	0	0	0	2,0344	0	0,2421	6,1143	0	0,6177	0	12,01	
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>58,052</b>	<b>50,1106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,4107</b>	<b>0</b>	<b>7,5307</b>	<b>0</b>	<b>2,9152</b>	<b>44,8343</b>	<b>0</b>	<b>10,3025</b>	<b>5,0644</b>	<b>100</b>	
<b>%</b>			86,32	0,00	0,00	0,71	0,00	12,97	0,00	5,02	77,23	0,00	17,75	8,72		

Tab. 5 – Zábory ZPF - k.ú. Ostředek

číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%	plocha odňata ze ZPF v ÚPO	
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.				
<b>Katastrální území: Třemošnice</b>																	
Z2T	Plochy smíšené obytné venkovské	0,2346	0,2346							0,2346						3,42	ne
Z3T	Plochy smíšené obytné venkovské	0,2164	0,2164								0,0073			0,2091		3,15	ano
Z4T	Plochy smíšené obytné venkovské	0,6627	0,4702				0,1925					0,5641		0,0986	0,0235	9,65	ano
Z5T	Plochy smíšené obytné venkovské	0,6463	0,3898						0,2565		0,6463				0,0482	9,41	ano (0,34 ha)
<b>Plochy smíšené obytné venkovské celkem /SV/</b>		1,76	1,311	0	0	0,1925	0	0,2565	0	0,8809	0,5714	0	0,3077	0,0717	25,64		
K1T	Plochy zeleně ochranné a izolační	5,1053	5,1053							4,8751		0,1931	0,0371	1,7857	74,36	ano	
<b>Plochy zeleně ochranné a izolační celkem /ZO/</b>		5,1053	5,1053	0	0	0	0	0	0	4,8751	0	0,1931	0,0371	1,7857	74,36		
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>6,8653</b>	<b>6,4163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,1925</b>	<b>0</b>	<b>0,2565</b>	<b>0</b>	<b>5,756</b>	<b>0,5714</b>	<b>0,1931</b>	<b>0,3448</b>	<b>1,8574</b>	<b>100,00</b>		
%			93,46	0,00	0,00	2,80	0,00	3,74	0,00	83,84	8,32	2,81	5,02	27,05			

Tab. 6 – Zábory ZPF - k.ú. Třemošnice

kód využití	katastrální území	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
SV	k.ú. Belčice u Ostředka	0,7234	0	0	0	0,3454	0	0,378	0	0	0,703	0	0,0204	0,0319	0,92
	k.ú. Ostředek	0,6704	0,4901	0	0	0,1803	0	0	0	0	0,6642	0	0,0062	0	0,85
	k.ú. Třemošnice	1,76	1,311	0	0	0,1925	0	0,2565	0	0,8809	0,5714	0	0,3077	0,0717	2,24
<b>Plochy smíšené obytné celkem</b>		3,1538	1,8011	0	0	0,7182	0	0,6345	0	0,8809	1,9386	0	0,3343	0,1036	4,02
BV	k.ú. Ostředek	16,6526	11,7092	0	0	0,2304	0	4,713	0	0,2453	7,732	0	8,6753	0,1921	21,23
<b>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské celkem</b>		16,6526	11,7092	0	0	0,2304	0	4,713	0	0,2453	7,732	0	8,6753	0,1921	21,23
RI	k.ú. Belčice u Ostředka	0,408	0,1409	0	0	0,2671	0	0	0	0	0,358	0	0,05	0	0,52
<b>Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci celkem /RI/</b>		0,408	0,1409	0	0	0,2671	0	0	0	0	0,358	0	0,05	0	0,52
VL	k.ú. Belčice u Ostředka	12,3875	10,7652	0	0	0	0	1,6223	0	0	11,7425	0	0,645	5,039	15,79
	k.ú. Ostředek	29,8004	29,0171	0	0	0	0	0,7833	0	0,1877	29,6127	0	0	4,7967	37,99
<b>Plochy výroby a skladování - lehký průmysl celkem /VL/</b>		42,1879	39,7823	0	0	0	0	2,4056	0	0,1877	41,3552	0	0,645	9,8357	53,79

VZ	k.ú. Ostředek	3,2568	3,2568	0	0	0	0	0	0	2,2401	0,1427	0	0,874	0	4,15
<b>Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba celkem /VZ/</b>		3,2568	3,2568	0	0	0	0	0	0	2,2401	0,1427	0	0,874	0	4,15
DM	k.ú. Ostředek	0,2612	0,2612	0	0	0	0	0	0	0	0,2612	0	0	0,0756	0,33
<b>Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu celkem /DM/</b>		0,2612	0,2612	0	0	0	0	0	0	0	0,2612	0	0	0,0756	0,33
TI	k.ú. Ostředek	0,1293	0,1293	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,1293	0	0,16
<b>Plochy technické infrastruktury celkem /TI/</b>		0,1293	0,1293	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,1293	0	0,16
ZS	k.ú. Ostředek	0,2201	0,2201	0	0	0	0	0	0	0	0,2201	0	0	0	0,28
<b>Plochy zeleně soukromé a vyhrazené celkem /ZS/</b>		0,2201	0,2201	0	0	0	0	0	0	0	0,2201	0	0	0	0,28
ZO	k.ú. Ostředek	6,9741	4,9397	0	0	0	0	2,0344	0	0,2421	6,1143	0	0,6177	0	8,89
	k.ú. Třemošnice	5,1053	5,1053	0	0	0	0	0	0	4,8751	0	0,1931	0,0371	1,7857	6,51
<b>Plochy zeleně ochranné a izolační celkem /ZO/</b>		12,0794	10,045	0	0	0	0	2,0344	0	5,1172	6,1143	0,1931	0,6548	1,7857	15,40
VV	k.ú. Ostředek	0,0871	0,0871	0	0	0	0	0	0	0	0,0871	0	0	0	0,11
<b>Plochy vodní a vodohospodářské celkem /VV/</b>		0,0871	0,0871	0	0	0	0	0	0	0	0,0871	0	0	0	0,11
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>78,4362</b>	<b>67,433</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,2157</b>	<b>0</b>	<b>9,7875</b>	<b>0</b>	<b>8,6712</b>	<b>58,2092</b>	<b>0,1931</b>	<b>11,3627</b>	<b>11,9927</b>	<b>100,00</b>
%		100	85,97	0,00	0,00	1,55	0,00	12,48	0,00	11,06	74,21	0,25	14,49	15,29	

100,00

100,00

Tab. 7 – Zábory ZPF - celkový přehled

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

Návrhem územního plánu dojde k záboru ploch PUPFL v rozsahu 0,0213ha. Pozemek je zařazen do plochy Z1O - plochy výroby a skladování - lehký průmysl. Jedná se o plochu převzatou z platného územního plánu, bez změny v hranicích jejího vymezení.

Jedná se o pozemek, který prokazatelně neplní funkci lesa, neboť je oddělen silnicí III/1107 od sousedících rozsáhlých lesních porostů. Nikdy tak nelze očekávat naplnění jeho funkce dle katastru nemovitostí a s ohledem na navazující plánovanou průmyslovou zónu nelze očekávat případné rozšíření ploch PUPFL.

**o. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

Bude doplněno pořizovatelem na základě projednání návrhu územního plánu.

**p. Vyhodnocení připomínek**

Bude doplněno pořizovatelem na základě projednání návrhu územního plánu.

**q. Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části**

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 66 listů. Grafická část územního plánu obsahuje následující 3 výkresy:

4.	Koordinační výkres	1 : 5 000
5.	Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 5 000
6.	Širší vztahy	1 : 50 000