ÚZEMNÍ PLÁN CHRÁŠŤANY

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

TEXTOVÁ ČÁST – VÝROK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení orgánu, který ÚPD vydal:	Zastupitelstvo obce Chrášťany
Datum nabytí účinnosti ÚPD:	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. arch. Radek Boček
Podpis a otisk úředního razítka:	

Ateliér M.A.A.T., s. r. o.
IČ: 281 45 968

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.
Autor koncepce: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.
Grafické zpracování: Ing. Tereza Bambulová

říjen 2026

ZADAVATEL

Obec Chrášťany
Chrášťany 34, 256 01 Benešov u Prahy

určený zastupitel: **Mgr. Petra Papírníková**, místostarostka obce

POŘIŽOVATEL

Obec Chrášťany
Chrášťany 34, 256 01 Benešov u Prahy

zástupce pořizovatele: **Ing. arch. Radek Boček**
E: radek.bocek@email.cz
T: +420 777 823 409

ZHOTOVITEL

Digitálně podepsal Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D. MBA DiS.
Datum: 2026.10.01 08:20:20 +02'00'

Ateliér M.A.A.T., s.r.o.
A: Převrátilská 330, 390 01 Tábor
E: jirovsky7@seznam.cz
T: +420 725 032 534

zodpovědný projektant: **Bc. Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS. et Dis.**
autorizovaný architekt pro obor architektura, územního plánování,
ÚSES: projektant územních systémů ekologické stability **ČKA 03011**

autorský kolektiv:

Autor koncepce:	Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.
Grafické zpracování, GIS:	Ing. Tereza Bambulová

DATUM ZPRACOVÁNÍ

říjen 2026

Obsah:

a) Vymezení zastavěného území 6

b) Základní koncepce rozvoje území obce 7

b.1. Kulturní hodnoty ... 7

b.2. Přírodní hodnoty ... 7

b.3. Civilizační hodnoty ... 8

c) Urbanistická koncepce 8

c.1. Urbanistická koncepce, vč. urbanistické kompozice ... 8

c.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ... 9

c.3. Vymezení zastavitelných ploch ... 10

c.4. Vymezení transformačních ploch ... 15

c.5. Vymezení systému sídelní zeleně ... 15

d) Koncepce veřejné infrastruktury 16

d.1. Dopravní infrastruktura ... 16

d.1.1. Koridory dopravní infrastruktury 16

d.1.2. Návrh nových ploch silniční dopravy 18

d.2. Technická infrastruktura ... 19

d.2.1. Koridory technické infrastruktury 19

d.2.2. Koncepce zásobování vodou 19

d.2.3. Koncepce odkanalizování 19

d.2.4. Odvádění srážkových vod 19

d.2.5. Koncepce elektrické energie 19

d.2.6. Koncepce zásobování plynem a teplem 20

d.2.7. Odpadové hospodářství 20

d.3. Občanské vybavení veřejné infrastruktury ... 20

d.4. Veřejná prostranství ... 20

d.5. Návrh řešení požadavků civilní ochrany ... 20

e) Koncepce uspořádání krajiny 22

e.1. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití ... 22

e.2. Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení ploch pro ÚSES ... 25

e.2.1. Podmínky využití pro plochy BIOCENTER a BIOKORIDORŮ 26

e.3. Prostupnost krajiny ... 27

e.4. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi ... 27

e.5. Rekreace ... 27

e.6. Dobývání ložisek nerostných surovin ... 27

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití 28

f.1. Zastavěné území a zastavitelné plochy ... 28

f.1.1. BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ 28

f.1.2. BV.o – BYDLENÍ VENKOVSKÉ – s ochranným režimem 29

f.1.3. RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ 30

f.1.4. OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ 31

f.1.5. OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ 32

f.1.6. OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT 32

f.1.7. PU –VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ 33

f.1.8. ZU – ZELEŇ VŠEOBECNÁ 34

f.1.9. ZZ – ZELEŇ – ZAHRADNÍ A SADOVÁ 34

f.1.10. ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ 35

f.1.11. SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ 35

f.1.12. DS – DOPRAVA SILNIČNÍ 36

f.1.13. TU – TECHNICKÉ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ 37

f.1.14. VD – VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY 37

f.1.15. VZ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ 38

f.1.16. VE – VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ 39

f.2. Plochy přírody a krajiny ... 40

f.2.1. WU – VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ 40

f.2.2. AP – ORNÁ PŮDA 41

f.2.3. AL – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY 41

f.2.4. LU – Lesní všeobecné 42

f.2.5. MU.p – Smíšené nezastavěného území všeobecné – přírodní priority 43

f.3. Výstupní limity – obecné podmínky pro využití území ... 44

f.3.1. Ochrana životního prostředí – hranice negativních vlivů 44

f.3.2. Ochrana lesa 44

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci 45

g.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb ... 45

g.2. Vymezení veřejně prospěšných opatření ... 46

g.3. Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci ... 47

h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena 48

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 48

j) Definice pojmů 48

k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 49

Zastupitelstvo obce Chrášťany, příslušné dle ust. § 27 odst. 1) písm. d) za použití ust. §72 odst. 2, §73 odst. 1, §108 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon) a v souladu s ustanovením § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších změn a předpisů formou opatření obecné povahy

vydává

Územní plán CHRÁŠŤANY:

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno projektantem ke dni 21. 9. 2026.

Vymezené zastavěné území je vyznačeno v grafické části dokumentace. Ve výkresové části návrhu územního plánu (dále jen „ÚP") je zobrazeno ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese (výkresy 1_ZCU, 2_HLV).

b) Základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce sleduje zachování celistvosti a kompaktnosti sídla s malým podílem rozvojových ploch a lemem lesolučních hran a hodnot, které sídlo uzavírají.

Následující vymezené hodnoty jsou zobrazené v hlavním výkrese (2_HLV).

b.1. Kulturní hodnoty

Na základě vymezených hodnot zadání ve výkrese hodnot, je jejich ochrana v návrhu zajištěna následovně:

- **Hodnota centrální partie sídla Chrášťany, vymezená jako BV.o.** Cílem ochrany hodnoty je uchování charakteru lokality historické zástavby, s organickým půdorysem, dvorcovou zástavbou a převažujícími drobnějšími měřítky jednotlivých objektů. **Kulturní památka č.11034/2-4317 Kaplička Panny Marie**

- **Hodnota centrální sídla Černíkovice, vymezená jako BV.o.** Cílem ochrany hodnoty je uchování charakteru lokality historické zástavby, s organickým půdorysem a převažujícími drobnějšími měřítky jednotlivých objektů.

Podmínky prostorového uspořádání pro výše uvedené kulturní hodnoty
- výšková hladina zástavby bude korespondovat s výškovou hladinou danou římsami a hmotami jednotlivých objektů – nepřekročí 1/3 rozdíl výšek přiléhajících objektů (tam, kde je stavební čára)
- tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnici objektů stojící při uliční partii), bude hmota stavby posazena na tuto myšlenou spojnici mezi sousedními objekty
- tam, kde je jasně dodržena štítová/okapová orientace sousedních domů, bude stavba dodržovat stejnou štítovou/okapovou orientaci

b.2. Přírodní hodnoty

Na základě vymezených hodnot zadání ve výkrese hodnot, je jejich ochrana v návrhu zajištěna následovně:
- **Hodnota H1 „údolní niva Tloskovického potoka s přilehlými partiemi luk"** ve střední ose správního území. Hodnota je ochráněna ponecháním v plochách ležících mimo zastavitelná území, případně mimo možnosti souvislé zástavby. Její význam je posílen zejména navržením ploch smíšených nezastavěného území – přírodních a ploch vodních.
- **Hodnota H2 „údolní partie se sídlem Černíkovice"** v jižní části správního území. Hodnota je ochráněna tím, že v daném území jsou vymezené plochy zástavby ve velmi malém rozsahu a plochy stávajícího bydlení mají vyšší statut ochrany ve svých podmínkách využití.

Další ochrana všech přírodních hodnot spočívá v tom, že návrh ploch orné půdy je na plochách smíšených nezastavěného území a na plochách zemědělských – trvalých travních porostů vyloučen.

- Významný vyhlídkový bod **VVB.1** v krajině (nad Chrášťanami – sever)
- Významný vyhlídkový bod **VVB.2** v krajině (pod Chrášťanami – jih)
- Významný vyhlídkový bod **VVB.3** v krajině (nad Černíkovicemi)

Ochrana: okolní plochy území jsou ponechány neurbanizované.

b.3. Civilizační hodnoty

Na základě vymezených hodnot zadání ve výkrese hodnot, je jejich ochrana v návrhu zajištěna následovně:

- **Hodnota vybavení veřejnou infrastrukturou** (dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení). Hodnota je ochráněna tím, že podmínky veškerých ploch umožňují jejich existenci, realizaci a případně rozšíření.

- **Hodnota možností využívání krajiny k zemědělským účelům.** Hodnota je ochráněna tím, že podmínky využití ploch neurbanizovaných umožňují využití krajiny k zemědělským účelům (vyjma ploch, kde by byla ohrožena jejich ekologická stabilita), viz kapitola 6.

- **Hodnota dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení, veřejných prostranství.** Nově vzniknuvší hodnoty jsou ochráněny tím, že podmínky téměř veškerých ploch umožňují jejich existenci. Všechny stávající hodnoty jsou v návrhu územního plánu vymezeny – ponechány.

c) Urbanistická koncepce

c.1. Urbanistická koncepce, vč. urbanistické kompozice

Zastavěné území

Na plochách BV.o jsou podmínky urbanistické koncepce dané kapitolou f.1.2.

Chrášťany, Benice, Soběšovice, Černíkovice (BV)

Nové stavby jsou přípustné, s převažujícím charakterem organického (nepravidelného) posazení na parcelu. Požadované je obdélníkového uspořádání půdorysu stavby. Celková urbanistická koncepce je spíše doplněním již organicky existující koncepce. Zástavbu na větších zastavitelných plochách (Chrášťany) pak návrh vymezuje s požadavkem uličních řad tam, kde to trasování ulice v delší ose umožní.

Ostatní podmínky jsou dány kapitolou F a to i pro další plochy území.

c.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Seznam vymezených ploch s rozdílným způsobem využití (tzv. „funkčních ploch"):

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zkratky funkčních ploch		Název funkční plochy
stav	návrh	
BV	BV	bydlení venkovské
BV.o		bydlení venkovské – s ochranným režimem
DS		doprava silniční
DS.m	DS.m	doprava silniční – místní komunikace
DS.ú	DS.ú	doprava silniční – účelové komunikace
OK		občanské vybavení komerční
	OS	občanské vybavení sport
OV	OV	občanské vybavení veřejné
PU		veřejná prostranství všeobecná
RI		rekreace individuální
SV	SV	smíšené obytné venkovské
	TU	technická infrastruktura všeobecná
	VD	výroba drobná a služby
	VE	výroba energie z obnovitelných zdrojů
	VZ	výroba zemědělská a lesnická
	ZO	zeleň ochranná a izolační
ZU		zeleň všeobecná
ZZ	ZZ	zeleň zahradní a sadová

c.3. Vymezení zastavitelných ploch

Pro níže uvedené zastavitelné plochy jsou případně upraveny podmínky využití nad rámec kapitol B a F.

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití (rozloha m²)	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z.1	Doprava silniční – místní komunikace	DS.m1 (3795,3)	Východní okraj sídla Chrášťany	- dopravní obsluha ploch ČOV
Z.2	technická infrastruktura všeobecná	TU (3088,7)	Východní okraj sídla Chrášťany	- dopravní napojení z místní komunikace - ponechat 6 metrů nezastavitelného pásu od břehové partie - nadzemní stavba malých objemů
Z.3	smíšené obytné venkovské	SV (1318,7)	Východní část sídla Chrášťany	- dopravní napojení v rámci stávajících ploch SV - středně velké objemy staveb
Z.4	smíšené obytné venkovské	SV (2042,3)	Východní část sídla Chrášťany	- dopravní napojení v rámci stávajících ploch SV - středně velké objemy staveb
Z.5	smíšené obytné venkovské	SV (5333,1)	Severní část sídla Chrášťany	- dopravní napojení v rámci stávajících ploch SV - středně velké objemy staveb
Z.6	doprava silniční – místní komunikace doprava silniční – účelová komunikace	DS.m2 (969,2) DS.ú.1 (3142,4)	Severní část sídla Chrášťany	- dopravní napojení podmíněno plochou místní komunikace
Z.7	bydlení venkovské	BV (6490,2)	Severní část sídla Chrášťany	- velkost parcel nad 1000 m² - štítové uspořádání
Z.8	bydlení venkovské doprava silniční – místní komunikace	BV (18 455,9) DS.m3 (3307,9)	Severozápadní část sídla Chrášťany	- dopravní napojení podmíněno plochou místní - komunikace - velkost parcel nad 1000 m² - štítové uspořádání - uliční řada
Z.9	doprava silniční – účelová komunikace	DS.ú3 (9951,2)	Západně od sídla Chrášťany	

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití (rozloha m²)	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z.10	smíšené obytné venkovské	SV (5003,6)	Západ sídla Chrášťany	- dopravní napojení ze stávající plochy místní komunikace - rozvolněná urbanistická struktura větších hmot obdélných, případně dvorcových půdorysů - koridor 6 metrů od hranice potoka ponechat jako nezastavitelný
Z.11	bydlení venkovské	BV (4325,3)	Jihozápad sídla Chrášťany	- dopravní napojení v rámci stávajících ploch SV - středně velké objemy staveb
Z.12	občanské vybavení sport	OS (2822,7)	Střed sídla Chrášťany	- dopravní napojení z ploch OV
Z.13	doprava silniční – účelová komunikace občanské vybavení veřejné	DS.ú2 (485,8) OV (327,9)	Východní část sídla Chrášťany	- plocha pro parkování - ponechat koridor 6 metrů od břehové partie - vodní plochy - obdélné půdorysy staveb - nepravidelná struktura parcelace a umístění staveb - dopravní napojení z plochy DS.ú
Z.14	technická infrastruktura všeobecná	TU (3854,1)	Severní okraj sídla Černíkovice	- dopravní napojení z navržené místní komunikace - ponechat 6 metrů nezastavitelného pásu od břehové partie - nadzemní stavba malých objemů
Z.15	bydlení venkovské	BV (2415,3)	Severní okraj sídla Černíkovice	- dopravní napojení ze stávajících ploch BV - max. 2 stavby hlavní
Z.16	bydlení venkovské	BV (2450)	Severní část sídla Černíkovice	- ponechat 6 metrů nezastavitelného pásu od břehové partie a koridoru VPS - max. 3 stavby hlavní - dopravní napojení ze stávajících ploch Ds.ú
Z.17	doprava silniční – místní komunikace	DS.m4 (3336,3)	Severní část sídla Černíkovice	
Z.18	bydlení venkovské	BV (1043,3)	Střed sídla Černíkovice	- max. jedna stavba hlavní - dopravní napojení ze stávající plochy Ds.ú
Z.19	výroba zemědělská a lesnická	VZ (3822,2)	Jihovýchodně od sídla Černíkovice	- max jedna stavba hlavní - dopravní napojení z krajské komunikace - 10 metrů nezastavitelný pás pro stavby hlavní od hrany silnice

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití (rozloha m²)	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z.20	bydlení venkovské	BV (5675,8)	Jihovýchodní okraj sídla Černíkovice	- dopravní napojení z krajské komunikace - 10 metrů nezastavitelný pás pro stavby hlavní od hrany silnice - štítové uspořádání - minimální výměra stavební parcely 800 m²
Z.21	bydlení venkovské doprava silniční – místní komunikace	BV (6887) DS.m5 (926,1)	Jižní část sídla Černíkovice	- dopravní napojení, z ploch účelové komunikace - zástavba dvorcových půdorysů středně velkých objemů - minimální výměra stavební parcely 1500 m²
Z.22	bydlení venkovské	BV (9755,5)	Jižní část sídla Černíkovice	- dopravní napojení, z ploch účelové komunikace - zástavba dvorcových půdorysů - minimální výměra stavební parcely 1000 m²
Z.23	bydlení venkovské	BV (4686,2)	Jihozápadní část sídla Černíkovice	- dopravní napojení, z ploch účelové komunikace - zástavba dvorcových půdorysů středně velkých objemů - minimální výměra stavební parcely 1500 m²
Z.24	bydlení venkovské doprava silniční – místní komunikace	BV (1484,5) DS.m6 (1521,6)	Západní okraj sídla Černíkovice	- dopravní napojení z navržené místní komunikace - stavby malých objemů
Z.25	smíšené obytné venkovské	SV (3506,5)	Severozápadní okraj sídla Benice	- dopravní napojení z plochy DS.m - max. dvě stavby hlavní - středně velké a velké objemy
Z.26	smíšené obytné venkovské	SV (4670,8)	Severní okraj sídla Benice	- dopravní napojení z plochy DS.m - max. dvě stavby hlavní - středně velké a velké objemy
Z.27	bydlení venkovské	BV (6003)	Severovýchodní okraj sídla Benice	- rozvolněná zástavba obdélných půdorysů středních a větších hmot - minimální výměra stavební parcely 3000 m² - dopravní napojení z krajské komunikace

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití (rozloha m²)	Umístění	Podmínky pro využití ploch

Z.28	bydlení venkovské
	
	doprava silniční – místní komunikace
	
	technická infrastruktura všeobecná
		BV (11979,1)
		
		DS.m9 (205,4)
		
		TU (698,6)
			Východní okraj sídla Benice	- pro plochu BV:
				  - dopravní napojení z plochy DS
				  - 10 metrů nezastavitelný pás pro stavby hlavní od hrany silnice
				  - minimální výměra stavební parcely 800 m²
				  - stavby středních a větších hmot
				  - obdélné půdorysy
				  - okapová orientace
				
				- pro plochu TU:
				  - dopravní napojení z místní komunikace
				  - ponechat 6 metrů nezastavitelného pásu od břehové partie
				  - nadzemní stavba malých objemů

Z.29	bydlení venkovské	BV (1892,2)	Střední část sídla Benice	- max. dvě stavby hlavní - dopravní napojení z ploch účelové komunikace - ponechat 6 metrů nezastavitelný pás od břehové partie
Z.30	bydlení venkovské doprava silniční – místní komunikace	BV (10042,7) DS.m7 (1061,9)	Jihozápadní část sídla Benice	- obdélné půdorysy - okapová orientace - stavby středních a větších hmot - minimální výměra stavební parcely 1000 m² - dopravní napojení z krajské komunikace
Z.31	smíšené obytné venkovské	SV (13711,8)	Jižně pod sídlem Benice	- podmínka územní studie **US.1** - dopravní napojení ze stávající Ds.ú - nepravidelná struktura parcelace - obdélné půdorysy staveb - jednostranně umístěná zástavba - minimální výměra stavební parcely 800 m²
Z.32	bydlení venkovské	BV (4765,7)	Jihovýchodní část sídla Soběšovice	- dopravní napojení z ploch krajské komunikace - zástavba drobnějších hmot
Z.33	doprava silniční – místní komunikace	DS.m8 (2026,8)	Západní část sídla Soběšovice	
Z.34	bydlení venkovské	BV (1269,2)	Západní část sídla Soběšovice	- dopravní napojení z ploch navržené místní komunikace - zástavba drobnějších hmot - ponechat 6 metrů nezastavitelné partie od břehové partie

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití (rozloha m²)	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z.35	výroba zemědělská a lesnická	VZ (417,6)	Oblast Šeradovka – západně od sídla Soběšovice	- středně velké a velké objemy staveb - pouze pro umístění jízdárny se zázemím - obdélné půdorysy staveb - dopravní napojení z plochy Z.36
Z.36	smíšené obytné venkovské	SZ (1831,6)	Oblast Šeradovka – západně od sídla Soběšovice	- obdélné půdorysy staveb - středně velké a velké objemy staveb - částečně zapuštěno v terénu - max jeden stavební soubor - dopravní napojení ze stávající Ds.ú
Z.37	smíšené obytné venkovské	SV (3000)	Oblast Šeradovka – západně od sídla Soběšovice	- obdélné půdorysy staveb - středně velké a velké objemy staveb - max jeden stavební soubor - dopravní napojení ze stávající Ds.ú
Z.38	technická infrastruktura všeobecná	TU (698,9)	Rozhraní sídel Soběšovice a Benice u Tloskovského potoka	- dopravní napojení z místní komunikace - ponechat 6 metrů nezastavitelného pásu od břehové partie - nadzemní stavba malých objemů

c.4. Vymezení transformačních ploch

Pro níže uvedené plochy přestavby jsou případně upraveny podmínky využití kapitol B a F.

Plocha	Původní funkční využití	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití (rozloha m²)	Umístění	Podmínky pro využití ploch
T.1	výroba drobná a služby	zeleň ochranná a izolační výroba drobná a služby výroba zemědělská a lesnická	ZO VD VZ	Jihovýchodní okraj sídla Chrášťany	- velké objemy staveb - kompoziční odclonění zelení ze severní a západní strany - dopravní napojení z ploch krajské komunikace
T.2	zeleň zahradní a sadová	výroba zemědělská a lesnická	VZ	Oblast Šeradovka – západně od sídla Soběšovice	- středně velké a velké objemy staveb - pouze pro umístění jízdárny se zázemím - obdélné půdorysy staveb - dopravní napojení z plochy Z.36

c.5. Vymezení systému sídelní zeleně

Významné plochy sídelní zeleně jsou vymezeny a ponechány jako zpravidla nezastavitelné. Vymezeny jsou vybraná veřejná prostranství všeobecných (PU), zeleň – zahrady a sady (ZZ), zeleň ochranná a izolační (ZO). Tyto plochy posilují význam celkové kompozice sídla a upevňují ekologickou stabilitu.

Veřejná prostranství všeobecná PU – Jedná se zejména o veřejné prostory v centru sídel.

Plochy ZO – jedná se zejména o plochy oddělující výrobní areál na východní straně sídla Chrášťany, druhá oblast odděluje plánovanou výstavbu dálnice D3.

Plochy ZU – jedná se o plochy v severní části sídla Černíkovice.

Plochy ZZ – jedná se zejména o plochy v potoční nivě a jedna návrhová plocha jihovýchodně od sídla Černíkovice.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

d.1. Dopravní infrastruktura

d.1.1. Koridory dopravní infrastruktury

Koridor	Hlavní využití	Vymezení	Specifické požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování a úkoly pro ÚP
CNZ.DS3	Koridor dálnice D3: úsek Jesenice – hranice kraje (+8 x MÚK)	Proměnná šířka od 290m do 690m	- zajistit odpovídající ochranu veřejného zdraví (hlavně s ohledem na dodržení hlukových limitů a minimalizaci negativních vlivů znečišťujících látek v ovzduší); - pro minimalizaci negativních sekundárních vlivů na veřejné zdraví koordinovat přípravu s přípravou záměrů (přeložek) na silnicích navazujících na MÚK na D3; - v případě nárůstu dopravních zátěží v sídlech na příjezdových komunikacích k MÚK na dálnici D3, které způsobí překročení hlukových limitů v chráněných venkovních prostorech a v chráněných venkovních prostorech staveb, zajistit realizaci případných odpovídajících protihlukových opatření; - minimalizovat vliv na kvalitu obytného a rekreačního prostředí zejména v prostoru Jílové u Prahy, Luka pod Medníkem, Hostěradice, Číšťovice a Červený Újezd – Horní Borek; - vyloučit, případně minimalizovat zásah do prvků ÚSES, navrhnout optimální řešení průchodů NRBK a RBK tak, aby byla co možná nejméně ovlivněna funkčnost biokoridoru; - zajistit dostatečnou prostupnost silničního tělesa pro živočichy, zejména v místech křížení s identifikovanými migračními koridory velkých druhů savců; zajistit minimalizaci negativních kumulativních vlivů dálnice D3 s modernizací železniční tratě č. 220 Bystřice u Benešova – hranice kraje na identifikovaný migrační koridor velkých savců u obce Červený Újezd součinností při projektové přípravě obou staveb; Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – Úplné znění pro vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11, a 8. aktualizace 44 - v ochranných pásmech vodních zdrojů realizovat ochranná opatření k minimalizaci vlivů na režim a jakost vody v dotčených vodních zdrojích; - minimalizovat vlivy na nemovité kulturní památky, respektovat kulturně historické hodnoty řešeného území a předcházet střetům se zájmy státní památkové péče; - minimalizovat vlivy na krajinný ráz;

Koridor	Hlavní využití	Vymezení	Specifické požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování a úkoly pro ÚP
CNZ.DS3	Koridor dálnice D3: úsek Jesenice – hranice kraje (+8 x MÚK)	Proměnná šířka od 290m do 690m	- zajistit minimalizaci negativních kumulativních vlivů tělesa dálnice D3 a stávajících vedení ZVN 400 kV na krajinný ráz navržením odpovídajícího řešení dálnice D3 v úsecích křížení s vedením ZVN 400 kV, především u obce Krňany na území přírodního parku Střed Čech; - zajistit minimalizaci ovlivnění vodních poměrů v EVL Minartice; provedení projektu musí respektovat zachování hydrologických poměrů této lokality; - přístupové cesty a zařízení staveniště neumisťovat ve vzdálenosti menší než 110 m od hranic EVL Minartice;
CNZ.DS224	Úsek silnice II/112 Benešov – Václavice, napojující Benešov na D3 (Václavická spojka	Proměnná šířka od 120m do 610m	- zajistit odpovídající ochranu veřejného zdraví (hlavně s ohledem na dodržení hlukových limitů a minimalizaci negativních vlivů znečišťujících látek v ovzduší; - při zpřesňování koridoru Václavické spojky v územních plánech dotčených obcí a při rozhodování v území: • minimalizovat vliv na kvalitu obytného a rekreačního prostředí; • vyloučit, případně minimalizovat zásah do prvků ÚSES, navrhnout optimální řešení průchodů NRBK a RBK tak, aby byla co možná nejméně ovlivněna funkčnost biokoridoru; • zajistit takové řešení, aby byla co možná nejméně ovlivněna funkčnost biocentra RBC 1382 Hamry; • zajistit dostatečnou prostupnost silničního tělesa pro živočichy, zejména v místech křížení s identifikovanými migračními koridory velkých druhů savců; - zajistit odvádění srážkových vod z vozovky s ohledem na kapacitu koryt vodních toků;

d.1.2. Návrh nových ploch silniční dopravy

Místní komunikace

Návrh územního plánu vymezuje plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (DS.m) Úseky místních komunikací v sobě mohou integrovat i plochy veřejných prostranství (PU).

Navržená komunikace	Obsluhuje převážně zastavitelné plochy	Účel
DS.m1	**Z.1, Z.2** (čistírna odpadních vod)	zvýšení prostupnosti krajiny a obsluha zemědělských pozemků východně od sídla Chrášťany, přístupová komunikace k návrhové ČOV
DS.m2	**Z.6**	zvýšení prostupnosti krajiny, návaznost na další cestní síť a obsluha zemědělských pozemků severně od sídla Chrášťany
DS.m3	**Z.8**	zpřístupnění Z.8, obsluha zemědělských pozemků severně od Chrášťan
DS.m4	**Z.17, Z.14** (čistírna odpadních vod)	přístupová komunikace k návrhové ČOV v sídle Černíkovice, zvýšení prostupnosti krajiny a obsluha zemědělských pozemků
DS.m5	**Z.21**	zpřístupnění Z.21
DS.m6	**Z.24**	zvýšení prostupnosti krajiny, návaznost na další cestní síť a obsluha zemědělských pozemků v západní oblasti Černíkovic, zpřístupnění Z.24
DS.m7	**Z.30**	zvýšení prostupnosti krajiny, návaznost na další cestní síť a obsluha zemědělských pozemků v centrální části Benic, zpřístupnění Z.30
DS.m8	**Z.33**	zvýšení prostupnosti krajiny a obsluha zemědělských pozemků v severní části Soběšovic
DS.m9	**Z.28**	přístupová komunikace k návrhové ČOV v sídle Benice

Účelové komunikace

Návrh vymezuje plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace (DS.ú).

Navržená komunikace	Obsluhuje převážně části území	Účel
DS.ú1	**Z.6**	zvýšení prostupnosti krajiny a obsluha zemědělských pozemků severně od Chrášťan
DS.ú2	**Z.13**	zpřístupnění Z.13
DS.ú3	**Z.9**	propojení sídel Chrášťany a Černíkovice

Podmínky využití nebrání vymezení ploch dopravní infrastruktury i na jiných plochách než dopravní infrastruktury.

d.2. Technická infrastruktura

d.2.1. Koridory technické infrastruktury

Koridor	Hlavní využití	Vymezení	Podmínky pro využití koridorů
CNZ.TV504	rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, přiváděcí řad Netvořice – Lažany, včetně staveb souvisejících	proměnná šířka od 200 m do 500 m;	- prostorová koordinace s koridorem dálnice D3 (DS3); - minimalizovat zásahy do ochranného pásma přírodní památky Minartice a přírodního parku Jistebnická vrchovina; - minimalizovat zásahy do prvků ÚSES; – respektovat záplavová území vodních toků Konopišťský potok a Mastník;
CNU.T3	Uložení kanalizačního sběrače	Šíře 10 m	- minimalizovat zásahy do zemědělské krajiny i ploch bydlení

d.2.2. Koncepce zásobování vodou

Návrh územního plánu umožňuje navržení a vymezení vodovodní sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné. Návrh ÚP nevylučuje řešení individuálního zásobování podzemními vodami.

d.2.3. Koncepce odkanalizování

Návrh umožňuje navržení a vymezení kanalizační sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné. V sídlech Černíkovice a Chrášťany jsou vymezeny plochy pro výstavbu čistírny odpadních vod (**Z.2, Z.14**).

U všech ploch jsou možné alternativní způsoby odkanalizování a zásobování vodovodem.

d.2.4. Odvádění srážkových vod

Veškeré srážkové vody budou přednostně využívány (např. jako zálivka) a vsakovány do půdy, ledaže by charakter podloží vyžadoval odvedení srážkových vod do vodního toku či kanalizace.

d.2.5. Koncepce elektrické energie

Zástavba v řešeném území je na síť vysokého napětí napojena celkem 8 trafostanicemi. Jejich kapacita je pro navrhované zastavitelné plochy dostačující. Návrh však umožňuje vybudování nových trafostanic tím, že je nevylučuje z podmínek využití ve volné krajině. Návrh připouští využití agro-fotovoltaických panelů na zemědělské půdě.

d.2.6. Koncepce zásobování plynem a teplem

Obec není vybavena plynovodem. Plochy mohou být využity zásobováním plynem, či tepla z externího zdroje. Přípustná je možnost zřídit lokální zdroj energie.

d.2.7. Odpadové hospodářství

Na plochách výroby, technické infrastruktury jsou přípustné plochy pro sběrné dvory. Koncepce svozu odpadového hospodářství se nemění.

d.3. Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Návrh potvrzuje stávající plochy veřejné infrastruktury občanského vybavení. Pro zastavitelné plochy jsou rovněž podmínkami využití dány možnosti využití pro občanskou vybavenost.

d.4. Veřejná prostranství

Návrh potvrzuje stávající plochy veřejných prostranství. Pro zastavitelné plochy jsou rovněž podmínkami využití dány možnosti využití pro veřejná prostranství.

d.5. Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Do řešeného území nezasahuje území zvláštní povodně pod vodním dílem. Pro Tloskovický potok, je stanoveno záplavové území a aktivní zóna záplavového území. Do aktivní zóny ze zastavitelných ploch zasahuje pouze okrajově plocha **Z.2** pro ČOV, **Z.3**, **Z.10** a kompletně celá **Z.13**.

Zóny havarijního plánování

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Středočeského kraje

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje úřad pouze při vyhlášení povodňového nebo válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných částech domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty.

V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje úřad obce ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla, letadla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

Předpokládá se tedy ukrytí obyvatelstva převážně v nadzemních částech domů.

Výrobní areály řeší ukrytí pro osazenstvo svým plánem ukrytí.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech občanského vybavení (budova obecního úřadu).

Individuální únik obyvatel v případě nenadálých událostí je možný s využitím stávající silniční a cestní sítě.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory obecního sálu. Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci územní plán navrhuje na plochách obecního úřadu.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná a zastavitelná území obce

Na území obce se mohou nacházet nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

Pokud by např. v důsledku mimořádné události došlo k jejich výskytu v území a vyvstala potřeba jejich přechodného uskladnění, je disponibilní plochou pro tento účel plocha výrobního areálu VD.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Pro vymezení ploch pro dekontaminaci je zapotřebí vyhledávací studie a dohoda s vlastníky dotčených pozemků.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Rizikovými faktory pro vznik mimořádné události generující nebezpečné látky mohou být:

- silniční havárie (místa vzájemných křížení s místními komunikacemi)
- letecká havárie
- kontaminace podzemních vod převážně anorganickými látkami (areály výrob)
- povodeň
- výbuch plynu v zásobnících

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných krizových plánů pro případy mimořádné situace.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou je možné z mobilních cisteren a z nekontaminovaných studní, nouzové zásobování elektrickou energií pak z mobilních generátorů.

Zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení

Tato oblast bude zajištěna spuštěním sirény a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití obecního rozhlasu, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

e) Koncepce uspořádání krajiny

e.1. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití

Plochy v krajině jsou členěny do 5 typů funkčních ploch (vodní a vodohospodářské všeobecné WU, orná půda AP, trvalé travní porosty AL, lesní všeobecné LU, smíšené nezastavěného území všeobecné – přírodní priority MU.p).

V ÚP jsou navržena protierozní opatření pro posílení retenčních schopností krajiny (návrh ploch MU.p, AL, WU).

V krajině je možné umisťovat dopravní a technickou infrastrukturu a další stavby a zařízení, které jsou uvedeny v přípustných a podmíněně přípustných využitích ploch v kap. f.2.

Seznam vymezených ploch s rozdílným způsobem využití (tzv. „funkčních ploch"):

PLOCHY PŘÍRODY A KRAJINY

Zkratky funkčních ploch		Název funkční plochy
stav	návrh	
AL	AL	trvalé travní porosty
AP		orná půda
LU	LU	lesní všeobecné
MU.p	MU.p	smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority
WU	WU	vodní a vodohospodářské všeobecné

Plochy změn v krajině

Územní plán navrhuje tyto změny v krajině:

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití (rozloha m²)	Umístění	Podmínky pro využití ploch
K.1	zeleň ochranná a izolační	ZO (12891,9)	JV od Chrášťan	- platí podmínky stanovené v kap. f.1.10.
K.2	lesní všeobecné	LU (5341,1)	JV od Chrášťan	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.4.
K.3	trvalé travní porosty	AL (35269,6)	S okraj Chrášťan	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.3. - Protierozní ochrana
K.4	smíšené krajinné všeobecné	MU.p (2248,3)	S od Chrášťan	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5. - liniová výsadba podél komunikace
K.5	trvalé travní porosty	AL (8056,5)	S okraj Chrášťan	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.3. - Protierozní ochrana
K.6	smíšené krajinné všeobecné	MU.p (4270,7)	S od Chrášťan	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5. - liniová výsadba podél komunikace
K.7	trvalé travní porosty	AL (110588,9)	SZ od Chrášťan	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.3. - Protierozní ochrana - navyšování retenční schopnosti
K.8	lesní všeobecné	LU (8044,4)	Z od Chrášťan	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.4.
K.9	lesní všeobecné	LU (5285,2)	S od Černíkovic	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.4.
K.10	lesní všeobecné	LU (1131,7)	S od Černíkovic	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.4.
K.11	lesní všeobecné	LU (7931,6)	SV část Černíkovic	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.4.
K.12	trvalé travní porosty	AL (20035,8)	V část Černíkovic	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.3. - Protierozní ochrana
K.13	smíšené krajinné všeobecné	MU.p (6357,3)	V od Černíkovic	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5. - Protierozní ochrana
K.14	lesní všeobecné	LU (61754,7)	V od Černíkovic	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.4.
K.15	zeleň zahradní a sadová	ZZ (15867,8)	V od Černíkovic	- platí podmínky stanovené v kap. f.1.9.
K.16	trvalé travní porosty	AL (38780,7)	V od Černíkovic	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.3.
K.17	lesní všeobecné	LU (77909,7)	JV od Černíkovic	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.4.

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití (rozloha m²)	Umístění	Podmínky pro využití ploch
K.18	trvalé travní porosty	AL (59459)	SZ od Chrášťan	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.3. -
K.19	lesní všeobecné	LU (13712,7)	SZ od Chrášťan	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.4.
K.20	trvalé travní porosty smíšené krajinné všeobecné	AL (70210,5) MU.p (12 934,4)	SSZ od Chrášťan	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.3. - Protierozní ochrana - platí podmínky stanovené v kap. f.2.5.
K.21	smíšené krajinné všeobecné	MU.p (6893,1)	SSV od Benic	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5. - Protierozní ochrana
K.22	smíšené krajinné všeobecné	MU.p (2646,2)	SV od Benic	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5. - Protierozní ochrana
K.23	vodní a vodohospodářské všeobecné	WU (17636)	Jižní část Benic	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.1.
K.24	vodní a vodohospodářské všeobecné	WU (96736,5)	J, JV část Soběšovic	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.1.
K.25	trvalé travní porosty	AL (28478,4889)	SZ od Soběšovic	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.3.
K.26	smíšené krajinné všeobecné	MU.p (6827,8)	V od Soběšovic	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5. - Protierozní ochrana
K.27	smíšené krajinné všeobecné	MU.p (1937,3)	SSV od Soběšovic	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5.
K.28	smíšené krajinné všeobecné	MU.p (5844)	S nad Benicemi	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5. - liniová výsadba podél komunikace
K.29	smíšené krajinné všeobecné	MU.p (12381,8)	SSV nad Benicemi	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5. - Protierozní ochrana
K.30	smíšené krajinné všeobecné	MU.p (7576,7)	SSV nad Soběsovicemi	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5. - Protierozní ochrana

e.2. Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení ploch pro ÚSES

ÚP vymezuje následující skladebné prvky ÚSES:

Biocentra

označení	typ	rozloha v řešeném území
RBC.279 Hora	Regionální biocentrum – funkční	Cca 50,17 ha
LBC.1 Chrášťany	Lokální biocentrum – funkční	cca 7,02 ha
LBC.2 U dvou rybníků	Lokální biocentrum – funkční	cca 2,22 ha
LBC.3 Benice	Lokální biocentrum – funkční	cca 2,26 ha
LBC.4 U zastávky	Lokální biocentrum – funkční	cca 2,59 ha
LBC.5 Hůrka	Lokální biocentrum – funkční, vloženo do regionálního biokoridoru	cca 6,33 ha
LBC.6 Pod Šibernou	Lokální biocentrum – funkční	cca 1,94 ha

Biokoridory

označení	typ	délka, šířka v řešeném území
RBK.665 Hájek – Hora	Regionální biokoridor – funkční	cca 132 m délka, cca 63 m šířka
RBK.666 Hora – Šiberna	Regionální biokoridor – funkční	cca 975 m délka, cca 87 m šířka
LBK.1–2 U ovečky	Lokální biokoridor – funkční	cca 213 m délka, cca 32–139 m šířka
LBK.1–x Tloskovický potok	Lokální biokoridor – funkční	cca 102 m délka, cca 23 m šířka
LBK.1–6 V lesích	Lokální biokoridor – funkční	cca 326 m délka, cca 28–113 m šířka
LBK.2–3 Pod Benicí	Lokální biokoridor – funkční	cca 740 m délka, cca 18–166 m šířka
LBK.3–4 Soběšovice	Lokální biokoridor – funkční	cca 245 m délka, cca 91–221 m šířka
LBK.4–x U Šeradovky	Lokální biokoridor – funkční	cca 535 m délka, cca 14–94 m šířka
LBK.6–y Roháč	Lokální biokoridor – funkční	cca 2 226 m délka, cca 5–150 m šířka

V grafickém vyjádření územního plánu jsou plochy pro ÚSES zobrazeny překryvným značením. Podmínky využití pro plochy ÚSES (tzn. Pro území dotčené skladebnými prvky ÚSES) jsou nadřazené vůči podmínkám využití ploch, které překrývají.

e.2.1. Podmínky využití pro plochy BIOCENTER a BIOKORIDORŮ

Jedná se o překryvné funkce, které mají přednost před ostatními funkčními plochami.

Využití ploch BIOCENTER

Hlavní využití:

- využití, které zajišťuje ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy)

Přípustné využití:

- současné využití
- jiné jen pokud nezhorší stávající úroveň ekologické stability (změnou nesmí dojit ke znemožnění navrhovaného využití ploch nebo zhoršení přirozeného způsobu využití současných ploch ÚSES)

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- změny funkčního využiti, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- jakékoli změny funkčního využiti, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod. mimo činnosti podmíněné

Využití ploch BIOKORIDORŮ

Hlavní využití:

- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přirozeného charakteru

Přípustné využití:

- současné využití
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využiti a přirozeného způsobu využiti současných funkčních biokoridorů

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. (umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru, pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu)

Nepřípustné využití:

- změny funkčního využiti, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoli změny funkčního využiti, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod. mimo činnosti podmíněné

e.3. Prostupnost krajiny

Základní prostupnost je dána sítí státních a krajských silnic, místních a účelových komunikací (plochy DS). Podmínky využití ploch neurbanizovaných umožňují trasovat cesty kdekoliv v krajině. Stávající cestní síť je doplněna plochami nových úseků ploch dopravní infrastruktury – místních i účelových komunikací (viz kap. d.1.2. návrh nových ploch silniční dopravy).

Oplocení

Prostupnost volnou krajinou nesmí být narušena oplocením pozemků ve volné krajině. Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu a lesních pozemků je podmíněně přípustné pouze v rámci sadů, plantáží, lesních školek a obdobných pěstebních ploch, na kterých je nutné zabezpečit ochranu majetku.

Za oplocení nejsou považovány dočasné oplocenky na lesních pozemcích a dočasná ohrazení pastvin pomocí ohradníku či dřevěných bradel. Ani tyto dočasné stavby však nesmí narušovat síť místních a účelových komunikací a bránit volné migraci živočichů a průchodnosti krajinou pro pěší a cyklistický pohyb. V případě narušení sítě místních a veřejně přístupných účelových komunikacích tímto typem dočasných staveb je nezbytné zajistit technickými opatřeními (branka, můstek, pro zvěř neprůchodný rošt) možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

e.4. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Je vymezena řada krajinných opatření, které fungují jako opatření pro zmírnění odtokových poměrů, zvýšení retenčních schopností krajiny, ale také jako protierozní opatření. Jde o návrh ploch AL, LU, WU, MU.p. Bližší specifikace viz. kap. e.1.

e.5. Rekreace

Koncepce rekreace pro dočasné ubytování počítá s využitím funkcí v rámci ploch RI (rekreace individuální), která se nachází v rámci sídla Soběšovice.

e.6. Dobývání ložisek nerostných surovin

Do řešeného katastrálního území zasahuje dle evidence České geologické služby (ČSG) dobývací prostor č.70228. Jedná se cca o 200m^2 při jižní hranici k.ú. pod sídlem Soběšovice. Dle ČSG je ložisko těžené – rohovec organizací KAMENOLOMY ČR s.r.o. Tuto oblast obklopuje chráněné ložiskové území (CHLÚ) č.04770000 Mlékovice, surovina – stavební kámen č.3047700. Do jihozápadního okraje katastru zasahuje CHLÚ č.1659000 Mlékovice I., surovina – stavební kámen č.3165900, viz grafická část, výkres 4_KOV.

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

f.1. Zastavěné území a zastavitelné plochy

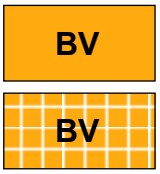
Hlavním využitím se rozumí takové využití, které přesahuje svým plošným záborem 50% řešené plochy.

Přípustné využití je takové využití, které je možné realizovat ze předpokladu, že jeho plošný zábor je menší než 50% řešené plochy.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, které je možné realizovat pouze po splnění uvedených podmínek a za předpokladu, že jeho plošný zábor je menší než 50% řešené plochy.

Nepřípustné využití je takové využití, které není možné realizovat v žádném případě.

f.1.1. BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ



Základní charakteristika:

- zástavba rodinnými domy s hospodářským zázemím v zadním traktu

Hlavní využití:

- bydlení s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:

- stavby pro ubytování, penziony
- místní a účelové komunikace
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- stavby a zařízení technického a dopravního vybavení převážně místního významu,

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu, že bude prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy omezovat plochy hlavního a přípustného využití
  - bytové domy
  - stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
  - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, služby do 250 m^2 zastavěné plochy
  - stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
  - stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení

- zdravotnické stavby a jejich zařízení
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- stavby a zařízení technického vybavení
- parkoviště
- stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva (jen jako doplňkové ke stavbám hlavním)
- vodní plochy, retenční nádrže

Nepřípustné využití:
- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:
- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví

f.1.2. BV.o – BYDLENÍ VENKOVSKÉ – s ochranným režimem

BV.o

Základní charakteristika:
- zástavba původních rodinných domů o převažujícím obdélném půdorysu, kompozičně hodnotných s hospodářským zázemím v zadním traktu

Hlavní využití:
- bydlení s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:
- rodinné domy
- stavby pro ubytování, penziony
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- místní a účelové komunikace
- stavby a zařízení technického a dopravního vybavení převážně místního významu

Podmíněně přípustné využití:
- za předpokladu, že bude prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy omezovat plochy hlavního a přípustného využití
  - bytové domy
  - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 250 m^2 zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví apod.)
  - stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
  - stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení

- zdravotnické stavby a jejich zařízení
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- stavby a zařízení technického vybavení
- parkoviště
- stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva
- vodní plochy, retenční nádrže

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví
- výšková hladina zástavby bude korespondovat s výškovou hladinou danou římsami a hmotami jednotlivých objektů – nepřekročí 1/3 rozdíl výšek přiléhajících objektů (tam, kde je stavební čára)
- tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnici objektů stojící při návesní a uliční partii), bude hmota stavby posazena na tuto myšlenou spojnici mezi sousedními objekty
- tam, kde je jasně dodržena štítová/okapová orientace sousedních domů, bude stavba dodržovat stejnou štítovou/okapovou orientaci
- tam, kde jsou v těsné vazbě použity střechy v rozmezí převažujících sklonů vymezených stupňů, bude použit sklon střechy tohoto rozmezí
- stavby budou obdélných půdorysů s preferencí do dvorcového uspořádání

f.1.3. RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

RI

Základní charakteristika:

- zástavba objekty pro rodinnou rekreaci v zahradách

Hlavní využití:

- objekty určené pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- pokud budou splněny podmínky pro plochy BI (dopravní a technická vybavenost):
  - bydlení

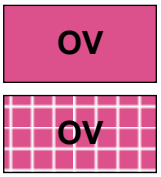
Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška zástavby maximálně 1 nadzemní podlaží + možnost obytného využití podkroví

f.1.4. OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ



Základní charakteristika:

- individuální architektura

Hlavní využití:

- občanská vybavenost

Přípustné využití:

- stavby a zařízení školství a výchovy
- stavby a zařízení kultury a osvěty
- stavby církevní
- stavby a zařízení zdravotnictví a sociální péče
- stavby a zařízení veřejného stravování a ubytování
- stavby a zařízení služeb, maloobchodu do 400 m^2 zastavěné plochy
- byty správců, sociální byty, malometrážní byty
- provozy nezbytných garáží (nutné pro provoz areálu)
- stavby a zařízení technického vybavení
- místní a účelové komunikace
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a uličním mobiliářem
- vodní plochy, retenční nádrže

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu, že bude prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy omezovat plochy hlavního a přípustného využití
  - stavby a zařízení řemeslných provozů (např. instalatérství, pokrývačství, truhlářství, klempířství apod.)
  - stavby a zařízení nerušící výroby, sklady do 400 m^2 zastavěné plochy (např. opravny, servisní provozovny apod.)
  - hřiště
- v případě chybějících normových míst pro stávající zástavbu a obsluhu území:
  - parkoviště na striktně omezených plochách

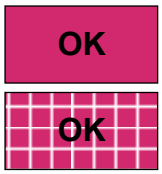
Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina nepřekročí 2 nadzemní podlaží, s výjimkou bodových dominant (např. věž, rozhledna)
- parkovací místa v normovém množství budou umístěna na pozemku stavby

f.1.5. OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ



Základní charakteristika:

- individuální architektura venkovského charakteru

Hlavní využití:

- občanská vybavenost sloužící ubytování, chovu koní a doplňkovým službám

Přípustné využití:

- stavby a zařízení ubytování
- stavby a zařízení chovu a ustájení koní
- stavby a zařízení kultury a osvěty
- stavby církevní
- stavby a zařízení stravování
- stavby a zařízení služeb, maloobchodu do 400 m^2 zastavěné plochy
- byty správců, sociální byty, malometrážní byty
- provozy nezbytných garáží (nutné pro provoz areálu)
- stavby a zařízení technického vybavení
- místní a účelové komunikace
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a uličním mobiliářem
- vodní plochy, retenční nádrže

Nepřípustné využití:

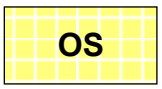
- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina nepřekročí 2 nadzemní podlaží, s výjimkou bodových dominant (např. věž, rozhledna)

parkovací místa v normovém množství budou umístěna na pozemku stavby

f.1.6. OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT



Základní charakteristika:

- individuální architektura s velkým podílem upravených ploch

Hlavní využití:

- veřejná sportoviště

Přípustné využití:

- stavby a zařízení tělovýchovy – otevřená i krytá sportoviště s nezbytným příslušenstvím
- plavecké bazény a aquaparky
- stavby a zařízení technického vybavení
- stavby a zařízení veřejného stravování a ubytování
- stavby a zařízení služeb, maloobchodu do 300 m^2 zastavěné plochy
- místní a účelové komunikace
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a uličním mobiliářem

- vodní plochy, retenční nádrže
- stavby a zařízení technických sportů
- stavby a zařízení technického vybavení
- parkoviště
- vodní plochy, retenční nádrže

Podmíněně přípustné využití:
- v případě chybějících normových míst pro stávající zástavbu a obsluhu území:
  - parkoviště na striktně omezených plochách

Nepřípustné využití:
- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:
- výšková hladina nepřekročí 7 m s výjimkou bodových dominant (např. věž)
- u nových staveb budou parkovací místa v normovém množství umístěna na pozemku stavby

f.1.7. PU –VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

PU

Základní charakteristika:
- ulice, návsi

Hlavní využití:
- veřejné komunikace

Přípustné využití:
- místní a účelové komunikace, silnice
- chodníky
- doprovodná veřejná zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- prvky drobné architektury a uličního mobiliáře
- hřiště do 150 m^2 zastavěné plochy
- stavby občanské vybavenosti do 150 m^2 zastavěné plochy

Podmíněně přípustné využití:
- v případě chybějících normových míst pro stávající zástavbu a obsluhu území:
  - parkoviště na striktně omezených plochách

Nepřípustné využití:
- veškeré neuvedené stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:
- max. 1 nadzemní podlaží + podkroví

f.1.8. ZU – ZELEŇ VŠEOBECNÁ

Základní charakteristika:

- sady, parky

Hlavní využití:

- veřejně přístupná zeleň

Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové a stromové (nelesní) porosty (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště)
- vodní plochy, retenční nádrže
- místní a účelové komunikace
- stavby a zařízení technického vybavení
- hřiště
- stavby občanské vybavenosti do 100 m^2 zastavěné plochy (např. altány, kiosky občerstvení apod.)
- parkoviště
- zpevněné plochy pro nezbytnou manipulaci obslužné techniky
- plochy přiléhající k plochám bydlení lze využít částečně pro plochy bydlení, a to za podmínky směny za stejně velkou přilehlou plochu z ploch bydlení ve prospěch ploch veřejné zeleně

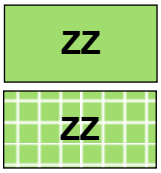
Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. 1 nadzemní podlaží

f.1.9. ZZ – ZELEŇ – ZAHRADNÍ A SADOVÁ



Hlavní využití:

- zeleň v zástavbě

Přípustné využití:

- doplňkové stavby a činnosti související se stavbou hlavní (např. bazény, skleníky, včelíny, pergoly, altány)
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště…)
- místní a účelové komunikace
- stavby a zařízení technického vybavení
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry…)
- hřiště

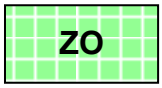
Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. 1 nadzemní podlaží

f.1.10. ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ



Hlavní využití:

- ochranná zeleň se specifickou ochrannou funkcí

Přípustné využití:

- sady
- zahrady
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště…)
- technické stavby pro hygienickou ochranu zástavby

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu, že bude prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy omezovat plochy hlavního a přípustného využití
  - komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové a místní komunikace
  - stavby a zařízení technického vybavení
  - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry…)

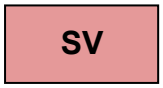
Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím

f.1.11. SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Základní charakteristika:

- zástavba převážně dvorcovými domy s možností bydlení, nerušící drobné výroby, chovatelství a služeb



Hlavní využití:

- bydlení
- nerušící drobná výroba a služby místního významu
- bydlení s chovatelskými a pěstitelskými funkcemi, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro ubytování, penziony
- stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
- místní a účelové komunikace
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, s vodními plochami nebo retenčními nádržemi
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci,
- stavby a zařízení technického a dopravního vybavení převážně místního významu
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m^2 zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního

zboží, kadeřnictví, apod.)
- stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
- zdravotnické stavby a jejich zařízení
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- stavby a zařízení technického vybavení
- parkoviště

Podmíněně přípustné využití:
- za předpokladu, že bude prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy omezovat plochy hlavního a přípustného využití
  - stavby se zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva

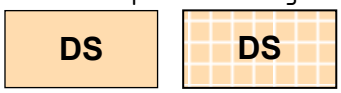
Nepřípustné využití:
- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:
- výšková hladina nepřekročí 2 nadzemní podlaží+ podkroví

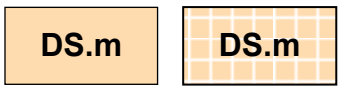
f.1.12. DS – DOPRAVA SILNIČNÍ

Základní charakteristika:
- všechny druhy a kategorie komunikací v zastavěném i nezastavěném území a zastavitelných plochách

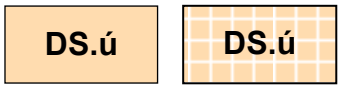
Hlavní využití:
- silniční doprava nadregionální, regionální a nadmístní (DS)



- silniční doprava místní (DS.m)



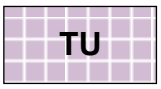
- silniční doprava účelová (DS.ú)



Přípustné využití:
- stavby pro silniční a železniční dopravu vč. staveb souvisejících
- cyklostezky, chodníky
- technická infrastruktura
- liniová stromořadí, veřejná zeleň
- odstavná stání
- garáže
- čerpací stanice pohonných hmot

Nepřípustné využití:
- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

f.1.13. TU – TECHNICKÉ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ



Hlavní využití:

- využití a umístění staveb technické infrastruktury

Přípustné využití:

- sítě a související zařízení technické infrastruktury
- veřejná a vyhrazená zeleň, liniová stromořadí
- nezbytné technické a dopravní zázemí
- sběrné dvory
- plochy pro odkládání inertního a biologického odpadu, sběrné dvory

Podmíněně přípustné využití:

- pokud bude výkon v rozsahu technického zařízení budov
- stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (např. fotovoltaické a malé vodní elektrárny, kotelny a generátory, kogenerační jednotky, bioplynové stanice)

Nepřípustné využití:

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

f.1.14. VD – VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY

Základní charakteristika:

- areálová zástavba

Hlavní využití:

- služby a nerušící výroba

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, služby, řemeslnické dílny
- prodejny spotřebního zboží
- sběrné dvory
- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- místní a účelové komunikace
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- stavby a zařízení technického a dopravního vybavení převážně místního významu
- stavby a zařízení technického vybavení
- parkoviště
- vodní plochy, retenční nádrže

Podmíněně přípustné využití:

– za předpokladu, že bude prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými nároky na hygienickou ochranu omezovat plochy hlavního a přípustného využití
  – stavby pro ubytování, penziony
  – zdravotnické stavby a jejich zařízení
  – stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
  – stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)

- v případě chybějících normových míst pro stávající zástavbu a obsluhu území:
  – parkoviště na striktně omezených plochách

Nepřípustné využití:

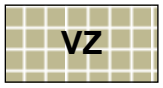
  – rodinné domy, bytové domy
  – veškeré neuvedené stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

– výšková hladina nepřekročí 8 m, s výjimkou bodových dominant (např. věž) a technologických zařízení
– parkovací místa v normovém množství budou umístěna na pozemku stavby

f.1.15. VZ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ

Základní charakteristika:



- Stavby a zařízení sloužící k produkci, zpracování a skladování (ustájení a chovu) zemědělských komodit a zvířectva

Převažující využití

- zemědělská výroba

Přípustné využití

- stavby pro zemědělské a lesní hospodářství – chov hospodářského zvířectva
- stavby pro zemědělské a lesní hospodářství – pěstování a zpracování
- skladovací prostory, malovýrobny a mechanizační dílny
- stravovací provozy pro potřeby pracovníků
- administrativní provozy jako organizační zázemí areálů
- byty majitelů a správců
- zeleň
- čerpací stanice pohonných hmot
- sběrné dvory
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura
- pro plochu Z.35 přípustná pouze jízdárna do 800 m2 zastavěné plochy

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- výšková hladina zástavby nepřekročí 15 metrů (vyjma plochy Z35, zde je přípustné pouze 7 metrů)

f.1.16. VE – VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ

VE

Hlavní využití:

- plochy pro výrobu elektrické energie z vodního potenciálu

Přípustné využití:

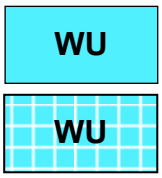
- nezbytné technické zázemí provozu
- technická infrastruktura
- přístupové komunikace

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

f.2. Plochy přírody a krajiny

f.2.1. WU – VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ



Základní charakteristika:

- přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy v zastavěném i nezastavěném území

Hlavní využití:

- průtok a zadržování vody v krajině

Přípustné využití:

- chov ryb
- vodohospodářské úpravy (např. zdrže, suché poldry…)
- doprovodná zeleň břehových partií
- mokřady

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu, že bude vždy prokázáno posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy omezovat funkce hlavního a přípustného využití, a to v takové míře, při které by došlo k postupné degradaci
- vodohospodářské úpravy spojené s výrobou elektrické energie,
- komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové komunikace
- technická infrastruktura
- v zastavěném území:
  - doplňkové stavby pro zajištění hlavní činnosti
  - části pozemků, které po rozdělení pozemku (např. po zaměření břehové čáry) nebudou vodními plochami, mohou být využity jako veřejná prostranství

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro doplňkové stavby v zastavěném území:
  - max. 1 nadzemní podlaží bez podkroví
  - max. zastavěná plocha 100 m^2

f.2.2. AP – ORNÁ PŮDA

Hlavní využití:

AP

- intenzivní obhospodařování orné půdy

Přípustné využití:

- změna na trvalé travní porosty – louky ve volné krajině
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry…)
- krajinná zeleň (meze, remízy, zatravněné průlehy, solitérní zeleň)
- sady
- plochy pro kompostování
- technická infrastruktura
- agro-fotovolatické panely

Podmíněně přípustné využití:

- v případě umístění mimo plochy v I. a II. třídě ochrany BPEJ
  - včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
  - lesy
  - komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové a místní komunikace
  - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním využitím
- ploty

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. 1 nadzemní podlaží bez podkroví (včelíny), případně:
- max. 8 m výšky (přístřešky)

f.2.3. AL – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY

Hlavní využití:

AL

AL

- intenzivní a extenzivní obhospodařování travních porostů

Přípustné využití:

- pastviny liniové keřové nelesní a lesní porosty jako protierozní opatření, úkryt zvěře a ptactva, doprovodná zeleň vodních ploch a toků
- remízy, meze
- plochy pro kompostování
- agro-fotovoltaické panely

Podmíněně přípustné využití:

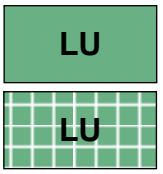
- v případě umístění mimo plochy v I. a II. třídě ochrany BPEJ
  - lesní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
  - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry…)
  - komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové a místní komunikace
  - technická infrastruktura
  - sady (za podmínky, že nebudou oploceny)

  - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)
  - včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- pokud nehrozí erozní splachy, bude dodržena ekologická stabilita přilehlých ploch a plochy neleží na území přírodních hodnot
  - plochy orné půdy
- pokud nehrozí volný průchod zvěře skrze biokoridory a biocentra a účelové cesty
  - obory s oplocenkami

Nepřípustné využití:
- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání
- ohradníky pastvin nesmí omezovat volný prostup krajiny účelovými cestami a trasy biokoridorů s biocentry
  - max. 1 nadzemní podlaží bez podkroví (včelíny), případně:
  - max. 8 m výšky (přístřešky)

f.2.4. LU – Lesní všeobecné



Hlavní využití:
  - plnění funkcí lesa

Přípustné využití:
  - činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území
  - realizace ÚSES
  - opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů
  - protipovodňová a protierozní opatření a další opatření k vyšší retenční schopnosti krajiny
  - účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem a na koni
  - stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody
  - stavby dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:
- v případě, že jejich využití bude s cílem snížit erozní splachy a zadržet vodu v krajině
  - výstavba malých vodních nádrží
- pozemky, které rozhodnutím příslušného orgánu přestanou plnit funkci lesa, mohou být využity jako sousední plochy
- pokud nehrozí volný průchod zvěře skrze biokoridory a biocentra a účelové cesty
  - obory s oplocenkami

Nepřípustné využití:
- všechny funkce, činnosti a zařízení kromě výše uvedených a jakékoliv činnosti, které nejsou v souladu s lesním zákonem

Podmínky prostorového uspořádání:
- max. 1 nadzemní podlaží bez podkroví, případně:
- max. 8 m výšky

f.2.5. MU.p – Smíšené nezastavěného území všeobecné – přírodní priority

MU.p

MU.p

Hlavní využití:

- extenzivní využití přírodních ploch s cílem ekologické stabilizace ploch

Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové a stromové nelesní porosty s travnatými pásy pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště, doprovodná břehová a mokřadní zeleň…)
- lesy
- komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové a místní komunikace
- technická infrastruktura
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry…)
- stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- Agro-fotovoltaické panely

Podmíněně přípustné využití:

- pokud nebude požadováno oplocení
  - sady
- pokud nehrozí erozní splachy, bude dodržena ekologická stabilita přilehlých ploch a plochy neleží na území přírodních hodnot
  - plochy orné půdy
- pokud nehrozí volný průchod zvěře skrze biokoridory a biocentra a účelové cesty
  - obory s oplocenkami

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- max. 1 nadzemní podlaží, případně:
- max. 8 m výšky

f.3. Výstupní limity – obecné podmínky pro využití území

f.3.1. Ochrana životního prostředí – hranice negativních vlivů

Návrh územního plánu jako výstupní limit definuje omezení vyplývající z návrhu maximální hranice negativních vlivů ČOV. V těchto plochách, dotčených takovou hranicí, není dovoleno takové využití, které by znemožnilo navrhované nebo stávající využití těchto ploch, jež budou mít maximální hranici negativních vlivů stanovenou.

Stavbami vyžadujícími hygienickou ochranu se rozumí zejména stavby pro bydlení, školství, zdravotnictví a sociální služby, rekreaci.

Pro plochy bydlení podél silnic II. třídy bude provedena hluková studie, která ověří případné odstupy plánovaných staveb (vyjma ploch v zastavěném území).

f.3.2. Ochrana lesa

Nadzemní stavby je možné umístit v odstupové vzdálenosti min. 30 metrů od okraje lesního pozemku (omezení neplatí pro oplocení).

f.3.3. Omezení stavební činnosti

Dle § 18 a § 19 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, je v dotčeném území omezena stavební činnost. Realizace stavebních záměrů je podmíněna udělením výjimky příslušným obvodním báňským úřadem.

f.3.4. Ochrana zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

Dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, je nutné při návrhu nové obytné zástavby respektovat hygienické limity hluku. Umisťování staveb pro bydlení v území ovlivněném stávajícími nebo nově navrhovanými zdroji hluku je podmíněno prokázáním splnění těchto limitů, případně návrhem odpovídajících protihlukových opatření zajišťujících jejich dodržení.

f.3.5. Umisťování staveb v nezastavěném území

V souladu s § 122 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., lze umisťovat stavby dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území.

f.3.6. Území s archeologickými nálezy

Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

g.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb

- **Dopravní infrastruktura**

kód a číslo VPS	název	kat. území
VD.DS3	Koridor dálnice D3 (koridor **CNZ.DS3**)	Chrášťany u Benešova
VD.DS224	Václavická spojka (koridor **CNZ.DS224**)	Chrášťany u Benešova
VD.t1	plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DS.m1, **Z.1**)	Chrášťany u Benešova
VD.t2	plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DS.m2, **Z.6**)	Chrášťany u Benešova
VD.t3	plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DS.m3, **Z.8**)	Chrášťany u Benešova
VD.t4	plocha pro účelovou komunikaci propojující sídle Chrášťany a Černíkovice (DS.ú3, **Z.9**)	Chrášťany u Benešova
VD.t5	plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DS.m4, **Z.17**)	Chrášťany u Benešova
VD.t6	plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DS.m5, **Z.21**)	Chrášťany u Benešova
VD.t7	plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DS.m6, **Z.24**)	Chrášťany u Benešova
VD.t8	plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DS.m7, **Z.30**)	Chrášťany u Benešova
VD.t9	plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DS.m8, **Z.33**)	Chrášťany u Benešova
VDt.10	plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DS.m9, **Z.28**)	Chrášťany u Benešova

- **Technická infrastruktura**

kód a číslo VPS	název	kat. území
VT.1	Čistírna odpadních vod Chrášťany vč. souvisejících staveb (TU, **Z.2**)	Chrášťany u Benešova
VT.2	Čistírna odpadních vod Černíkovice vč. souvisejících staveb (TU, **Z.14**)	Chrášťany u Benešova
VT.3	Uložení kanalizačního sběrače Černíkovice (AL, BV – **Z.16**, MU.p, **CNU.T3**)	Chrášťany u Benešova
VT.4	Čistírna odpadních vod Benice vč. souvisejících staveb (TU, **Z.28**)	Chrášťany u Benešova

kód a číslo VPS	název	kat. území
VT.5	Čistírna odpadních vod Soběšovice vč. souvisejících staveb (TU, Z.38)	Chrášťany u Benešova
VT.TV504	rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, přiváděcí řad Netvořice – Lažany, včetně staveb souvisejících (koridor CNZ.TV504)	Chrášťany u Benešova

g.2. Vymezení veřejně prospěšných opatření

- **Opatření sloužící ke snižování nebezpečí v území – zvyšování retenční schopnosti krajiny a protierozní opatření**

kód a číslo VPO	opatření	kat. území
VN.1	Smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority (MU.p, K.13)	Chrášťany u Benešova
VN.2	Trvalé travní porosty (AL, K.3)	Chrášťany u Benešova
VN.3	Trvalé travní porosty (AL, K.5)	Chrášťany u Benešova
VN.4	Smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority (MU.p, K.7)	Chrášťany u Benešova
VN.5	Smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority (MU.p, K.20)	Chrášťany u Benešova
VN.6	Trvalé travní porosty (AL, K.20)	Chrášťany u Benešova
VN.7	Smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority (MU.p, K.21)	Chrášťany u Benešova
VN.8	Smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority (MU.p, K.22)	Chrášťany u Benešova
VN.9	Smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority (MU.p, K.28)	Chrášťany u Benešova
VN.10	Smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority (MU.p, K.29)	Chrášťany u Benešova
VN.11	Smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority (MU.p, K.25)	Chrášťany u Benešova

- **Opatření k podpoře prvků ÚSES**

kód a číslo VPO	název prvku ÚSES	kat. území
VU.1	Regionální biokoridor RBK.665 Hájek – Hora – funkční (LU)	Chrášťany u Benešova
VU.2	Regionální biocentrum RBC.279 Hora – funkční (LU)	Chrášťany u Benešova
VU.3	Regionální biokoridor RBK.666 Hory - Šiberna – funkční (LU, AL, MU.p)	Chrášťany u Benešova

kód a číslo VPO	název prvku ÚSES	kat. území
VU.4	Lokální biocentrum LBC.5 Hůrka – funkční (LU)	Chrášťany u Benešova

g.3. Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebyly vymezeny.

h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

Nejsou vymezeny.

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

označení	zahrnuté plochy	způsob využití	umístění	podmínky pro pořízení územní studie
US.1	Z.31	Smíšené obytné venkovské (SV)	Jižní okraj sídla Benice	- nepravidelná struktura parcelace - plochy stavebních pozemků větší 800 m2 - centrální napojení na vodu a kanalizaci, ověření

Územní studie pro tyto plochy bude schválena do 1. 1. 2032.

j) Definice pojmů

Vysvětlení použitých pojmů

Malé objemy staveb = zástavba zpravidla do 150 m^2 zastavěné plochy.

Středně velké objemy staveb = zástavba zpravidla v rozmezí 150-500 m^2 zastavěné plochy.

Nepravidelná parcelace = taková parcelace, kde stavební pozemek není ani obdélníkem ani čtvercem. Svým polygonálním uspořádáním pak koresponduje s nepravidelnou parcelací okolní zástavby.

Zpravidla = znamená, že při individuálním posouzení mohou být uvedené limity korigovány max. o 10% stanovené hodnoty oběma směry na základě konkrétních podmínek v území.

Koeficient zastavitelnosti vyjádřený v procentech = podíl zastavěných ploch nadzemních objektů vč. zpevněných ploch k celkové ploše pozemku („pozemkem" se myslí jeden pozemkový celek zpravidla pod společným oplocením, může tedy jít i o soubor více pozemků).

Charakter území = určuje se zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.

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

Textová část návrhu územního plánu Chrášťany obsahuje 49 stran formátu A4.

Grafická část návrhu územního plánu Chrášťany obsahuje 3 výkresy:

1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000