

Návrh

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHRÁŠŤANY

Pořizovatel:

MěÚ Benešov - odbor výstavby a územního plánování

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce Chrášťany

listopad 2011

OBSAH:

| | | |
|----------|---|----------------|
| a | Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů | str. 4 |
| a. 1 | Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje | str. 4 |
| a. 2 | Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem | str. 4 |
| b | Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů | str. 4 |
| b. 1 | Požadavky vyplývající z výkresu hodnot území | str. 4 |
| b. 2 | Požadavky vyplývající z výkresu limitů | str. 5 |
| b. 3 | Požadavky vyplývající z části závěrečné SWOT analýzy doplňující ÚAP | str. 5-6 |
| c | Požadavky na rozvoj území obce | str. 6 |
| d | Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny) | str. 7 |
| d. 1 | Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – urbanistickou koncepci | str. 7-8 |
| d. 2 | Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – koncepci krajiny | str. 8-9 |
| e | Požadavky na řešení veřejné infrastruktury | str. 9 |
| e. 1 | Požadavky na řešení koncepce dopravní infrastruktury | str. 9-10 |
| e. 2 | Požadavky na řešení koncepce technické infrastruktury | str. 10 |
| e. 3 | Požadavky na řešení koncepce občanské vybavenosti | str. 10 |
| f | Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území | str. 11 |
| g | Požadavky na veř. prospěšné stavby, veř. prospěšná opatření a sanace | str. 11 |
| h | Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, CO, obrany a bezpečnosti státu, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přír. jevy) | str. 11 |
| h. 1 | Požadavky na ochranu veřejného zdraví | str. 11-12 |
| h. 2 | Požadavky na civilní ochranu, obranu a bezpečnost státu a ochranu před rizikovými přírodními jevy | str. 12 |
| h. 3 | Požadavky na ochranu před povodněmi | str. 12 |
| i | Požadavky a pokyny pro řešení hl. střetů zájmů a problémů v území | str. 13 |
| j | Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose | str. 14 |
| k | Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií | str. 15 |
| l | Požadavky na vymezení ploch koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem | str. 15 |

| | | |
|---|---|------------|
| m | Požadavky na vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí, nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast | str. 15 |
| n | Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant | str. 16 |
| o | Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu ÚP a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresu a počtu vyhotovení | str. 16–18 |

Seznam použitých zkratk, řazených abecedně:

| | |
|----------|---|
| BPEJ | bonitovaná půdně ekologická jednotka |
| CO | civilní obrana |
| ČOV | čistírna odpadních vod |
| ČR | Česká republika |
| MěÚ | městský úřad |
| OP | ochranné pásmo |
| PUPFL | pozemky určené k plnění funkcí lesa |
| PÚR | Politika územního rozvoje |
| TEMMK | transevropský multimodální koridor |
| TS | trafostanice |
| ÚAP | územně analytické podklady |
| ÚPD | územně plánovací dokumentace |
| ÚP | územní plán |
| ÚR | územní rozvoj |
| ÚSES | územní systém ekologické stability |
| ÚSKP | ústřední seznam kulturních památek |
| VN | vysoké napětí |
| VPO | veřejně prospěšné opatření |
| VPS | veřejně prospěšná stavba |
| VÚC | velký územní celek |
| ZD | zemědělské družstvo |
| ZPF | zemědělský půdní fond |
| ZÚR Stčk | Zásady územního rozvoje Středočeského kraje |

a Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

a. 1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Podle usnesení vlády České republiky č. 561 ze dne 17. května 2006 Vláda schvaluje a v bodě III doporučuje starostům obcí při pořizování ÚPD obcí zohledňovat politiku ÚR. Pro dikci zadání je zohledněna také politika ÚR ČR 2008, schválená 20. 7. 2009.

Z PÚR pro zpracování územního plánu Chrášťany vyplývá následující:

- Řešené území se nenachází v žádné z vymezených specifických oblastí.
- Řešené území neleží v rozvojové oblasti ani do území nezasahuje rozvojová osa.
- V PÚR je vymezen koridor dálnice D3, který zasahuje do řešeného území a je součástí transevropského multimodálního koridoru (TEMK) M1 Praha – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko (-Linz)

a. 2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem:

Správní území obce Chrášťany je řešené v ÚP VÚC Benešov – schválen 18. 12. 2006. V textové závazné části v článku 5 je vymezena veřejně prospěšná stavba D1 – Koridor dálnice D3 včetně ploch pro její technické zajištění. Tento koridor návrh ÚP zpřesní a celkově zmenší a plochy vymezí jako VPS.

V návrhu ZÚR Stčk (03/2011) je vymezen koridor dálnice D3 (převzatý z ÚP VÚC Benešov), označen jako VPS D005. Řešené území je také dotčeno vymezenými VPO – regionálním biokoridorem 1219 Hory – Šiberna a regionálním biocentrem 1380 Hora, plochy budou zpřesněny na hranice pozemků a vymezeny v ÚP jako VPO.

b Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

b. 1 Požadavky vyplývající z výkresu hodnot území

V ÚP budou podmínkami využití ochráněny urbanisticky hodnotné dochované původní statky a usedlosti v jižní části sídla Chrášťany. Další hodnotou, s přísnějšími podmínkami využití bude barokní statek v Benicích. Sídlo Černíkovice bude ochráněno přísnějšími podmínkami využití celé.

Přírodní hodnoty s minimálními a nezbytnými zásahy zastavitelných ploch budou ochráněny pro tyto celky:

- údolní niva podél Tloskovského potoka
- dominantní lesní masiv s pohořím a údolím nivou Černíkovického potoka
- oblast pod Něštětickou horou, potokem a údolní nivou

b. 2 Požadavky vyplývající z výkresu limitů využití území

ÚP bude respektovat následující limity vyplývající ze správních rozhodnutí a právních předpisů:

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- ochranné pásmo silnice III. třídy

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- trasa vedení a ochranné pásmo VN 22 kV
- trafostanice včetně ochranného pásma
- trasa vedení dálkového telekomunikačního kabelu

CIVILIZAČNÍ LIMITY

- chráněné ložiskové území
- poddolované území

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

- vzdálenost 50 m od okraje lesa (OP lesa)
- migračně významné území
- regionální biokoridor 1219 Hory – Šiberna
- regionální biocentrum 1380 Hora

OCHRANA PAMÁTEK A ARCHEOLOGICKÝCH LOKALIT

- kulturní památky:
 - **zemědělský dvůr**
č. ÚSKP 26666/2-**3931**, Benice č.p. 1
 - **kaplička P. Marie**
č. ÚSKP 11034/2-**4317**, na návsi v Chrášťanech

b. 3 Požadavky vyplývající z části závěrečné SWOT analýzy doplňující ÚAP

Návrh ÚP se svými nástroji územního plánování zaměří na posílení významu:

Příležitosti

- rozvoj cestovního ruchu
- aktivity pro mladou generaci
- hledání investora pro revitalizaci brownfieldu ZD
- využití řady objektů pro sezónní ubytování a volnočasové aktivity komerčního charakteru (zejména v malých sídlech)
- výstavba koupaliště
- revitalizace krajiny, eliminace negativních přírodních vlivů, stabilizace jejích ekologických funkcí a její zatraktivnění (omezení vodní a půdní eroze – zalesňování vytipovaných ploch, obnova a ochrana drobných vodních toků – předpoklad ekologické rozmanitosti a malebnosti krajiny)
- zvýšení energetické soběstačnosti – využívání ekologicky čistých energií (využití části zemědělských ploch pro pěstování biomasy s vedlejším efektem rozšíření nabídky pracovních příležitostí a využití stávajících opuštěných areálů zemědělské výroby)

- uchování a ochrana urbanisticky a architektonicky hodnotných enkláv, jejich využití pro turistický ruch
- ještě silnější využití cykloturistiky, rekreační zázemí pro Benešov a Konopiště i vzdálenější větší města, vznik nových přírodních koupališť
- využití potenciálu dálnice D3 a křižovatky pro možnost návštěvy regionu

Návrh ÚP se svými nástroji územního plánování zaměří na zmírnění dopadů:

Hrozby

- výskyt starých ekologických zátěží- brownfield ZD
- postoje mladých obyvatel k odchodu jinak
- záměr D3 s rizikem emisí a „přeříznutí krajiny“
- stagnace rozvoje obce vzhledem k omezeným investicím do bydlení
- splachy orné půdy, narušení ekologické stability
- trendy ohrožující populační stabilitu, stárnutí populace a odchod perspektivních lidí mimo region
- chátrající stavební fond – menší atraktivita sídel
- nedostatečná retenční schopnost krajiny – pokračující vodní eroze
- nedostatek volnočasových aktivit pro mladé

c Požadavky na rozvoj území obce

Obec Chrášťany má lokální význam jako přirozené centrum svého správního území. Služby nadmístního významu (obchody, nemocnice, střední a vysoké školství, apod.) jsou poskytovány městem Benešov. Službami místními jsou zejména prodejna, hospoda, knihovna a obecní úřad, které jsou poskytovány přímo v Chrášťanech.

Obec Chrášťany není významným střediskem pracovních příležitostí pro okolní sídla, tuto funkci přebírá ve svém významu Benešov a částečně Neveklov.

Pro udržení ekonomické aktivity obce se ÚP zaměří na:

- Nastavení flexibilních podmínek využití (při udržení ochrany vůči místu nevhodným aktivitám)
- Funkční konverze zemědělského provozu převážně na víceúčelové plochy malovýroby, zpracování
- Vymezení ploch pro bydlení

Zástavba plánovaná na bonitně nejceněnějších plochách bude podrobně zdůvodněna – plochy jsou jen podmíněně zastavitelné.

Bude respektováno doporučení při vymezení nových ploch určených k zastavění – dbát na to, aby nedocházelo k jejich novému nadměrnému zvětšování.

d Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

d. 1 Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území - urbanistickou koncepci

Úvodem, pro všechny lokality, je nutné zmínit požadavek na prostorovou a plošnou regulaci jednotlivými podmínkami využití tam, kde jsou vyšší urbanistické a architektonické nároky na udržení rázu lokality. Takové lokality jsou zpravidla již v zadání označeny jako plochy ochranných režimů.

Benice

Kompozičně je sídlo rozděleno na dvě části. První, severní část, tvořená barokním statkem založeným v roce 1746, dnes používaný jako hřebčín, dále čtyři solitérní budovy orientované převážně kolmo k rybníku. Tyto objekty budou vymezeny na plochách ochranných režimů s cílem zajistit přísnější podmínky využití.

Druhá, jižní část je orientovaná kolmo k polní komunikaci, tvořená ze solitérních budov a dvou statků bude prověřena pro možnosti rozšíření zastavitelných ploch zejména podél krajské silnice a stávající vodní plochy.

Černíkovice

Charakter pohorské vsi s rozvolněnými parcelami a spíše dvorcovým uspořádáním organicky posazených statků, se vzájemně většími odstupovými vzdálenostmi. Celková kompozice malebná, hodnotná bude vymezena plochami ochranných režimů.

Zastavitelné plochy budou vymezeny v celkově malém rozsahu a to zejména ve východní a západní části sídla. S ohledem na hodnotný charakter zástavby a místa krajinného rázu se navrhuje prověřit možnosti etapizace zástavby.

Chrášťany

Kompozičně lze sídlo rozdělit na tři celky. Východní část, dělenou širokou a mělkou nivou potoka na shluk organicky posazených dvorců (východ) a štítovou zástavbu s velkými dvorci západní fronty. Protilehlá uliční strana je sanována, urbanisticky nedokončená partie. V západní části sídla následuje spíše ulicově podélná zástavba budov tvaru I, L. Hodnotné partie v jižní části budou vymezeny jako plochy ochranných režimů.

Zastavitelné plochy budou vymezeny v severovýchodní části, přístupné po nově vymezené komunikaci. V severní části sídla a také v jeho severozápadní záhumenní partii budou vymezeny plochy k zástavbě. Pro plochy za záhumenními partiemi se navrhuje prověřit možnosti etapizace zástavby z důvodu obtížného přístupu.

Soběšovice

Spíše ulicová (na východní straně se štítovým uspořádáním), tvořena především statky ve východní části sídla.

V severní a jihovýchodní části, podél komunikací budou vymezeny plochy k zástavbě.

Prověření dalších, menších ploch s definovanými hmotami v omezeném rozsahu je pro budoucí ÚP akceptovatelné.

d. 2 Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – koncepci krajiny

Cílem územního plánu se stane takové funkční rozložení ploch, které umocní ekologickou rozmanitost krajiny, která je ve správním území obce poměrně intenzivně zemědělsky využívána. Větší segmenty orné půdy budou rozděleny na menší celky za pomoci alejí, mezí a lučních pásů, případně budou zcela zatravněny či zalesněny.

Napřímené, případně zatrubněné vodoteče, budou sanovány a budou vytvářet přírodní potoční meandry tam, kde je to jak ekonomicky, tak i ekologicky zdůvodnitelné.

Oslabí se výrazný podíl meliorací, ve prospěch přírodních poldrů, retenčních zdrží a mokřadů a drobných retenčních nádrží.

Důvodem takových opatření je zejména potřeba vyšší retence vody, a to v důsledku mimořádných dešťových srážek.

Pro jednotlivé celky neurbanizovaných ploch (nezastavitelných) budou stanoveny takové podmínky využití, které umožní v krajině přírodní a šetrné hospodaření a vyloučí zásahy a vlivy, které jsou škodlivé.

Další požadavky je třeba vznášet na využití lesa. Preferována bude jeho ekologicky stabilizační funkce před hospodářským významem. Navržené zalesněné výrazně erozní svahy a plochy významné ostatní zeleně budou svými podmínkami využití vymezeny jako významné stabilizační plochy, tak aby se minimalizovaly možné negativní dopady na jejich další znehodnocení. Tyto podmínky využití budou mít však doporučující charakter, aby neznemožnily dosavadní způsob intenzivního zemědělského využití, tak jak si to ekonomické procesy v zemědělství vynucují.

V území bude nutné doplnit plochy zalesnění také pro posílení funkce částečně funkčních biokoridorů (jihozápad a severozápad).

V maximální míře bude respektována pro zástavbu vzdálenost 50 m od lesních pozemků. Striktní vymezení záborů ZPF na PUPFL bude řešeno jen v odůvodněných případech, variantně se doporučuje jako jedna z možností doporučujících podmínek využití /jejich textových citací/.

Oblast a místo krajinného rázu

Správním územím obce lze rozdělit na tři krajinné celky. Severní, výškově málo rozličná část s dominantním Tloskovským potokem, který lemují údolní niva. Ve střední části tvořené zalesněnými plochami se nachází lesní masiv s vyvrásněnými hřebeny. Jižní část tvoří Černíkovický potok, olemovaný údolní nivou vně zastavěné ploše v oblasti pod Neštětickou horou.

Přírodní hodnoty

- údolní niva podél Tloskovského potoka
- dominantní lesní masiv s pohořím a údolní nivou Černíkovického potoka
- oblast pod Neštětickou horou, potokem a údolní nivou

Přírodní hodnoty budou podmínkami využití územního plánu ochráněny.

Krajinná opatření

Chrášťany

- Prověřit možnosti k zatravnění v severní části, nad záhumenními partiemi sídla
- Prověřit možnosti k zatravnění nad vodním tokem protékající vodoteče
- Prověří se plochy k vymezení vodních ploch a krajinné zeleně Nad hlohem až do sítí
- Prověřit plochy krajinné nebo ochranné zeleně k odclonění v exponovaných místech podél zpřesněné trasy D3

Soběšovice, Benice

- Prověří se plochy k vymezení vodních ploch v ose potoka, pod sídly
- Prověří se plochy k vymezení krajinné zeleně v lokalitách Benice, Pod Benicí
- Prověří se plochy k zatravnění v lokalitě u dvorce Benice, západně od sídla Soběšovice

Černíkovice

- Prověřit plochy krajinné nebo ochranné zeleně k odclonění v exponovaných místech podél zpřesněné trasy D3
- Prověří se plochy k vymezení krajinné zeleně na vrchu Tabulka
- Prověří se plochy k zatravnění v Krásnicích

Bližší specifikace je vymezena v problémovém výkrese, ÚP nevyloučí svými podmínkami využití vymezení krajinných opatření i na jiných nezastavitelných plochách.

Vybraná navrhovaná opatření ploch krajinné zeleně a ploch travních, vodních (lesních) budou po konzultaci s orgány životního prostředí zařazeny jako veřejně prospěšná opatření pro budoucí možné stanovení komplexních krajinných úprav, snadnější proces vyjednávání veřejné správy s vlastníky a časově úměrného stanovení možných náprav v krajině.

ÚP podle aktuálního stavu zajistí návaznost prvků ÚSES, které budou v ÚP vymezeny.

ÚP nastaví podmínky podmíněného funkčního využití v /ne/urbanizovaných plochách při vodotečích pro záměry výstavby malých vodních elektráren.

e Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

e. 1 Požadavky na řešení koncepce dopravní infrastruktury

Pro nové, významné rozvojové plochy bude v ÚP vymezena široká plocha veřejné infrastruktury, a to v rozsahu daném nejen grafickou částí.

Správní území

Návrh zpřesní koridor trasy D3. Návrh prověří chybějící cyklistické a pěší spojení mezi sídly Černíkovice a Chrášťany a to podél vodního toku potoka Černíkovického.

Chrášťany

Návrh pověří trasování plochy místní komunikace nad osou vodního toku, na východní straně sídla, s cílem zpřístupnit záměry plochy pro ČOV. Návrh prověří trasování místní

komunikace v západní části sídla s cílem zpřístupnit plochy k zástavbě v záhumenních partiích. Návrh prověří plochu účelové komunikace vedoucí severním směrem od sídla Chrášťany.

Soběšovice, Benice

Návrh prověří možnosti přímého napojení ploch určených k zástavbě z již existující sítě místních a krajských silnic. Důvodem jsou malé plochy záborů zastavitelných ploch a malá vytíženost dotčených komunikací.

Černíkovice

Návrh prověří vymezení plochy místní komunikace v jihozápadní části sídla s cílem napojit nové zastavitelné plochy.

Další trasování ploch komunikací v ÚP bude možné tam, kde je to účelné a nezbytné.

e. 2 Požadavky na řešení koncepce technické infrastruktury

Požadavky na řešení koncepce zásobování elektrickou energií, využití biomasy

Pro sídlo se předpokládá vykrytí elektrifikace, ÚP vymezí plochy pro nové trafostanice, budou – li vyžadovány. ÚP vymezí svými podmínkami využití takové funkční využití zastavitelných i nezastavitelných ploch, které za splnění zejména hygienických a dopravních hledisek umožní využití pěstování a zpracování biomasy jako energetického zdroje. V zastavitelných plochách smíšených výrobních funkcí a smíšeného bydlení podmínky funkčního využití bezproblémově umožní výstavbu solárních elektráren.

Požadavky na řešení koncepce telekomunikací

ÚP zanechá případné umístění dálkové telekomunikační sítě.

Požadavky na řešení koncepce zásobování vodou

ÚP umožní jak zásobování z individuálních zdrojů, tak i s centralizované soustavy.

Požadavky na řešení koncepce odkanalizování sídel

Návrh vymezí plochy pro umístění ČOV v sídlech Chrášťany a Černíkovice, zároveň však umožní řešení individuálního odkanalizování.

Důvodem flexibility ve vodohospodářské a kanalizační soustavě jsou malé velikosti sídel a malá lidnatost, které neumožňují budovat v reálném čase centrální systémy.

e. 3 Požadavky na řešení koncepce občanské vybavenosti

Vymezené plochy pro občanskou vybavenost budou v územním plánu umožňovat převážně zástavbu malých hustot, s převahou ploch zeleně. Tyto plochy budou vymezeny zejména na již zastavěných územích. S ohledem na malý rozsah zastavitelných ploch se vymezení samostatných ploch občanské vybavenosti nepředpokládá, není však vyloučeno. Pro plochy veřej. prostranství bude podmíněně možné vymežit plochy staveb související občanské vybavenosti.

f Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty v území budou v ÚP převážně chráněny:

- stanovením podmínek funkčního využití území (urbanisticky hodnotné celky, nezastavitelné krajinné celky)
- stanovením podmínek prostorového uspořádání – výškovou hladinou, podlažností
- případně hranicí mezní hranice ochranného pásma
- definicí štítového nebo okapového uspořádání v textové části podmínek využití

g Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a sanace

V ÚP budou vymezeny vybrané plochy pro VPS navrhovaných kmenových inženýrských sítí a ploch technické infrastruktury.

V ÚP budou vymezeny jako VPS vybrané plochy navrhovaných veřejných prostranství.

V ÚP budou vymezeny jako VPO vybrané navrhované plochy vodní, trvalých travních porostů a krajinné zeleně s ochranou funkcí protierozní a plochami revitalizovaných vodotečí.

V ÚP budou vymezeny jako VPO vybrané navrhované plochy lesní s ochranou funkcí protierozní.

V ÚP budou vymezeny jako VPO vybrané, navrhované plochy biokoridorů, biocenter, zejména pak s funkcí udržení druhové diverzity.

V ÚP budou vymezeny jako VPO, VPS navrhované plochy, které vyplynou během zpracování návrhu.

h Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

h. 1 Požadavky na ochranu veřejného zdraví

ÚP navrhne mezní ochranná pásma pro stávající areály zemědělských provozů a navrhovaných ploch výrobního charakteru (tam, kde nejsou dosud stanoveny).

Hluková pásma objektů pro podnikání, ČOV a TS nesmí ve větším rozsahu zasahovat do ploch pro bydlení.

ÚP navrhne, ve svých podmínkách využití, opatření pro minimalizaci hlukové zátěže prověřovaných, zastavitelných lokalit bydlení a případné výroby a to zejména ve vazbě na koridor D3 a provoz ploch stávajících i navržených výrobních (avšak s nerušícími funkcemi) a zemědělských areálů.

Trasa dálnice D3 bude řešena s dostatečnými prostorovými možnostmi pro vymezení protihlukových opatření vůči okolní zástavbě.

Pro zastavitelné lokality bydlení a nerušící výrobu ve vazbě na příjezdovou komunikaci do Chrášťan ÚP prověří vymezení zelených izolačních pásů.

h. 2 Požadavky na civilní ochranu, obranu a bezpečnost státu a ochranu před rizikovými přírodními jevy

Požadavky CO budou zpracovány do návrhu ÚP. Kapitola „Návrh řešení požadavků civilní ochrany“ bude členěna, v rozsahu předaných podkladů, v textové části ÚP takto:

- ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní
- zón havarijního plánování
- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování
- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná a zastavitelná území obce
- záchranných a likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých vlivů kontaminace, vzniklých při mimořádné události
- ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území, nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

h. 3 Požadavky na ochranu před povodněmi

Ochrana před povodněmi bude předmětem řešení a předpokládá se v územním plánu návrh protipovodňových opatření vůči lokálním splachům dešťové vody z orných ploch. V územním plánu budou vymezeny protierozní pásy a plochy zalučnění a zalesnění. Rozsah takových protipovodňových opatření nepřekročí výměru 10 ha. Dotčené, zastavěné plochy sídel budou ve svém statutu stavebních pozemků ponechány. Vyloučeny zde však budou funkce, které mají vliv na kontaminaci, případně bariérovou, ploch podél vodního recipientu (sklady odpadů, odplavitelné materiály, apod.). Podél toků nebudou v jejich těsné vazbě vymezovány žádné další plochy pro bydlení, naopak bude posílena jejich retenční funkce navrženými revitalizacemi vodotečí a také vymezením vodních ploch.

i Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

1. plochy pro výrobu a podnikání včetně ploch transformačních

- revitalizovat nevyužívaný areál pro flexibilnější funkce smíšených výrob (podmíněně smíšeného bydlení). Vytvoří se tak předpoklady pro další možné využití těchto ploch a bude se minimalizovat pravděpodobnost dalšího chátrání.
- umožnit nerušící výrobní funkce i na plochách pro bydlení, s cílem stanovit vyšší flexibilitu využití, ale současně nastavit přitom adekvátní limity funkčního využití

2. plochy pro bydlení

- uchovat venkovský charakter hodnotných lokalit (např. Černíkovice), ale současně výrazně neomezovat podmínky funkčního využití, které je pro venkovské bydlení obvyklé
- minimalizovat dopady rozvojových ploch k bydlení (Černíkovice) s cílem uchovat charakter místa a krajinného rázu, avšak vymezit nezbytné a účelné plochy pro budoucí rozvoj dalších generací

3. revitalizace krajiny, protipovodňová opatření

- řešit opatření k obnově ekologické rozmanitosti krajiny (zejména na značně nestabilních erozních plochách), avšak podmínkami využití výrazně nesnižovat možnou zemědělskou produkci
- vymezit plochy vodní (např. Soběšovice, Benice v údolí potoka)

4. ochrana ZPF

- řešit střet s ochranou ZPF u rozvojových ploch na půdách I. a II. tř. BPEJ s cílem preferovat rozvojové plochy na bonitně horších třídách

5. dopravní vazby

- zpřesnit koridor D3 s křižovatkou a s kompenzačními opatřeními zelených ploch
- vymezit chybějící koridor spojení pro cyklo a pěší Černíkovice a Chrást'an, avšak respektovat nivu potoka Černíkovického

j Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Plochy bydlení - *(dominantní bydlení, doprovodné funkce rekreace, ubytování, malovýroby a zemědělství)*

Plochy rekreace - *(dominantní rekreace, doprovodné, případně rovnocenné funkce bydlení, funkce zemědělství a malovýroby pouze doplňkové)*

Nerušící výroba a skladování - *(dominantní malovýroba a zemědělství, bydlení a rekreace pouze velmi doplňkové, případně vyloučené)*

Chrášťany

- Prověří se plochy pro bydlení v centrální partii sídla nad návsi
- Prověří se plochy pro sport a rekreaci v centrální partii sídla, u osy potoka
- Prověří se plochy pro bydlení v záhumenních partiích, v severní a severozápadní části sídla
- Prověří se plochy pro bydlení v jihozápadní části sídla podél komunikace a také s doplněním záhumenních partií, nad potokem
- Prověří se plochy pro bydlení v severní části, excentricky položené nad sídlem Chrášťany

Černíkovice

- Prověří se plochy k zástavbě k bydlení ve východní části sídla, podél komunikace a nad záhumenními partiemi
- Prověří se plochy k bydlení v jižní části, za záhumenními partiemi
- Prověří se plochy pro bydlení v západní části

Soběšovice

- Prověří se plochy pro bydlení v severní části, podél komunikace
- Prověří se plochy pro bydlení v jihovýchodní části, podél komunikace
- Prověří se plochy pro bydlení v západní části

Benice

- Prověří se plochy pro bydlení, oboustranně podél komunikace

Návrh ÚP nevyloučí vymezení zastavitelných ploch ani na jiných plochách, v úměrném (plošně malém) rozsahu a to v procesu tvorby zpracování. Tyto změny budou s orgány státní správy opětovně projednány.

k Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Potřeba pro stanovení podmínky prověření změn využití územní studií se zvaží.

l Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Žádné plochy a koridory, nutné k prověření regulačním plánem, nejsou stanoveny.

m Požadavky na vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí, nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Bude doplněno. Uvedené podněty na prověřované změny v ÚP jsou minimálních plošných, prostorových i funkčních dopadů.

Vymezené stávající i zastavitelné plochy pro **stavby výroby, skladování** svými podmínkami využití **VYLOUČÍ** funkce, které podléhají záměrům posouzení EIA a to dle stávající platné legislativy.

Vymezené plochy **navržených dopravních staveb, vyjma trasy D3** (koridorů rychlostních silnic, rozšíření stávajících silnic o dvou jízdních pružích, parkovišť a garáží s kapacitou nad 100 parkovacích míst) budou podmínkami využití návrhu ÚP **VYLOUČENY**.

Stávající i navržené plochy pro umístění **objektů skladování nebo obchodu** budou připouštět svými podmínkami využití takové stavby pouze do 3000 m² zastavěné plochy.

Rekreační areály, hotelové komplexy a související zařízení (umístěných na plochách rekreace) budou návrhem ÚP vymezeny jako přípustné maximálně do rozlohy 1 ha a to v rámci jedné, samostatně oddělené lokality pro příslušnou část obce.

Stálé kempy a místa pro karavany s celkovou kapacitou nad 50 ubytovaných budou podmínkami využití návrhu ÚP **VYLOUČENY**.

n Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Tyto požadavky budou případně doplněny po projednání zadání ÚP.

o Požadavky na uspořádání obsahu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah územního plánu

Textová část:

1.
 - a) vymezení zastavěného území
 - b) koncepci rozvoje území obce, ochrany rozvoje jeho hodnot
 - c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
 - d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování
 - e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně
 - 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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)
 - g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování ochrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit
 - h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
 - i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené části

2.

- a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- b) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací dokumentace
- c) stanovení pořadí změn v etapizaci

Grafická část:

- a) Výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií 1 : 5 000
- b) Hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným využitím, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy 1 : 5 000
- c) Hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury obsahující koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu 1 : 5 000
- d) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Obsah odůvodnění územního plánu

Textová část:

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- b) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu
- c) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

- d) informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Grafická část:

- a) Koordinační výkres 1 : 5 000 (detail 1 : 2 000)
- b) Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států 1 : 25 000
- c) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Pořizovatelem územního plánu je MěÚ Benešov, odbor výstavby a územního plánování (hlavním úkolem je vedení projednávání, vyhodnocení uplatněných požadavků, požadavky na doplnění dokumentace). Pořizovatel i projektant spolupracují se zástupci obce.

Zpracování v software AutoCAD ve verzi 2007 nebo novější, výstupní digitální soubory ve formátech DWG. Tištěné pak ve formátu doc a pdf.

Topografické (1 : 5 000) a pozemkové mapy zkreslené v hladinách do formátu DWG. Kromě tištěných verzí bude odevzdána i forma digitální na CD nosičích.