Územní plán Žďár byl spolufinancován
z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj

ÚZEMNÍ PLÁN

ŽĎÁR

TEXTOVÁ ČÁST

k opakovanému veřejnému projednání

09/2017

Zadavatel: Obec Žďár
Žďár - Břehy 20
294 11 Loukov

Pořizovatel: Městský úřad Mnichovo Hradiště
Odbor výstavby a životního prostředí
Masarykovo náměstí 1
295 21 Mnichovo Hradiště

Projektant: Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP-24
K Červenému vrchu 845/2b,
160 00 Praha 6

Autorský kolektiv:

Koordinace:	Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ, vedoucí projektant
Urbanismus:	Ing. arch. Vlasta Poláčková, Ing. arch. Zuzana Hrochová
ÚSES:	Ing. Milena Morávková
Digitální zpracování:	Hydrosoft Veleslavín, s.r.o.

Obec Žďár

Opatření obecné povahy č. .../2017,
kterým se vydává

Územní plán Žďár

Zastupitelstvo obce Žďár, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen "stavební zákon", za použití ustanovení § 43 odst. 4, stavebního zákona a § 171 - §174 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

na základě usnesení zastupitelstva č. ……. ze dne …….

Územní plán Žďár

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽĎÁR

Vydávající orgán: Zastupitelstvo obce Žďár

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: Městský úřad Mnichovo Hradiště

Ing. Martina Nikodemová
vedoucí odd. SČ odboru VŽP
oprávněná úřední osoba

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU:

textová část

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ... 7
b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT ... 7
b.1) Základní koncepce rozvoje území ... 7
b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území ... 7
c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ ... 9
c.1) Urbanistická koncepce ... 9
c.1.1) Základní zásady urbanistické koncepce ... 9
c.1.2) Urbanistická koncepce jednotlivých částí obce ... 9
c.1.3) Koncepce funkčního uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch ... 10
c.1.4) Koncepce prostorového uspořádání ... 11
c.1.5) Koncepce veřejných prostranství ... 12
c.2) Vymezení zastavitelných ploch ... 12
c.3) Vymezení ploch přestavby ... 18
c.4) Koncepce systému sídelní zeleně ... 18
d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ ... 19
d.1) Koncepce dopravní infrastruktury ... 19
d.1.1) Železniční doprava ... 19
d.1.2) Silniční doprava ... 19
d.1.3) Komunikace místního významu, účelové cesty ... 19
d.1.4) Doprava v klidu ... 20
d.1.5) Hromadná doprava ... 20
d.1.6) Pěší doprava ... 20
d.1.7) Cyklistika ... 20
d.2) Koncepce technické infrastruktury ... 21
d.2.1) Koncepce zásobování vodou ... 21
d.2.2) Koncepce odkanalizování ... 21
d.2.3) Koncepce zásobování elektrickou energií ... 21
d.2.4) Koncepce zásobování plynem ... 22
d.2.5) Spoje ... 22
d.3) Koncepce občanského vybavení ... 22
e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN ... 23
e.1) Koncepce uspořádání krajiny ... 23
e.2) Prostupnost krajiny ... 23
e.3) Plochy změn v krajině ... 24
e.4) Územní systém ekologické stability ... 24
e.5) Ochrana nerostných surovin, geologické podmínky ... 25
e.6) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana ... 25
f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU ... 26
f.1) Obecné zásady ... 26
f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání ... 27
f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání ... 40
f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu ... 41
g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT ... 43
g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit ... 43
g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit ... 43

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO 44
i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV 44
j) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI 44

Výkresy

P1	Základní členění území	1 : 5 000
P2	Hlavní výkres	1 : 5 000
P3	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

Schémata *(vložená na konci textové části územního plánu, před Odůvodněním)*

S1 Koncepce silniční a železniční dopravy

S2 Koncepce pěší a cyklistické dopravy

S3 Vymezení Příhrazska a Žďárska

Seznam použitých zkratek:

AOPK	*Agentura ochrany přírody a krajiny*
ČOV	*Čistírna odpadních vod*
FVE	*Fotovoltaická elektrárna*
CHKO	*Chráněná krajinná oblast*
CHOPAV	Chráněná oblast přirozené akumulace vod
k.ú.	*Katastrální území*
LBC	*Lokální biocentrum*
LBK	*Lokální biokoridor*
N.P.	*Nadzemní podlaží*
NRBC	*Nadregionální biocentrum*
NRBK	*Nadregionální biokoridor*
PP	*Přírodní památka*
PR	*Přírodní rezervace*
PUPFL	*Pozemky určené k plnění funkcí lesa*
PÚR	*Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace 1*
Q_{100}	*Záplavové území - "Stoletá voda"*
RD	*Rodinný dům*
SZ	*Stavební zákon*
STL	*Středotlaký (plynovod)*
ÚP	*Územní plán*
ÚPD	*Územně plánovací dokumentace*
ÚS	*Územní studie*
ÚSES	*Územní systém ekologické stability*
VDJ	*Vodojem*
VKP	*Významný krajinný prvek*
VN	*Vysoké napětí*
VTL	*Vysokotlaký (plynovod)*
ZPF	*Zemědělský půdní fond*
ZÚR	*Zásady územního rozvoje*

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území **P1** i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s § 58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 1. 9. 2017.

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

b.1) Základní koncepce rozvoje území

Hlavní koncepční zásady rozvoje území:

- Žďár se bude rozvíjet
    - jako obec s dobrou základní vybaveností, sloužící i okolním obcím;
    - jako obec s dobrými podmínkami pro bydlení (dobrá dostupnost vyšší vybavenosti a pracovních příležitostí v okolí, atraktivní přírodní zázemí s možnostmi sportovního i rekreačního vyžití);
    - jako rekreační území s výbornými podmínkami zejména pro pobytovou i nepobytovou rekreaci.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

- Obec se bude rozvíjet s ohledem na zachování stávajících hodnot území, zejména přírodních a kulturních. Návrh územního plánu respektuje i existující civilizační hodnoty a racionálně je využívá pro další rozvoj obce (zejména dopravní a technickou infrastrukturu).
- Ochrana hodnot se promítá do návrhu uspořádání zastavěného území, zastavitelných ploch i krajiny - výstavba na vybraných plochách je z důvodu ochrany hodnot regulována nebo i vyloučena (viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití - kap. f.2).

Stanovení hodnot území a hlavní zásady jejich ochrany a rozvoje:

- **Kulturní hodnoty** území:
    - památky zapsané v seznamu památek
    - sochy, pomníky, kříže, historicky a architektonicky významné stavby: při jakýchkoli stavebních aktivitách je nutné respektovat je jako kulturní hodnoty
    - dochovaná urbanistická struktura a charakter původní zástavby: ochrana prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání
    - území s archeologickými nálezy: specifické podmínky pro stavební činnosti dle příslušných právních předpisů
    - veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně: jsou chráněny podmínkami územního plánu před nevhodným využitím a zastavěním

  Územní plán tyto hodnoty respektuje. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby byly tyto hodnoty chráněny.

- **Přírodní hodnoty** území:
  - CHKO Český ráj
  - Evropsky významná lokalita CZ0214012 Příhrazské skály
  - maloplošná chráněná území (PR Příhrazské skály, PR Žabakor, PP V dubech)
  - přechodně chráněné plochy (Louky u Žehrova, Žežulička)
  - biotopy zvláště chráněných druhů rostlin (Louky u Žehrova)
  - významné krajinné prvky registrované (VKP7 Louky u Žehrova)
  - významné krajinné prvky ze zákona - lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy
  - památné stromy a další hodnotná vzrostlá zeleň
  - územní systém ekologické stability
  - významné plochy sídelní zeleně
  - chráněná oblast přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída - celé území obce
  - zdroje pitné vody veřejného vodovodu jihozápadně od Žehrova

  Územní plán tyto hodnoty a jejich ochranná pásma respektuje, nedotýká se jich návrhem zastavitelných ploch a chrání je před jiným nevhodným využitím.

- **Civilizační hodnoty** území (zejména dopravní a technická infrastruktura, veřejná vybavenost, investice v půdě) - územní plán je chrání a rozvíjí tak, aby byly racionálně využity i pro další rozvoj obce.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

c.1) Urbanistická koncepce

c.1.1) Základní zásady urbanistické koncepce

- Územní plán navrhuje **plošný rozvoj** úměrný reálným potřebám území, s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury i veřejné vybavenosti a na možnosti jejího rozšíření, i s ohledem na ochranu hodnot území.
- Územní plán rozvíjí jednotlivé části obce jako **samostatná kompaktní sídla**.
  S ohledem na strukturu osídlení i na zachování prostupnosti krajiny není vhodné tyto samostatné části propojovat zástavbou.
- **Zastavitelné plochy** jsou přednostně navrhovány **uvnitř zastavěného území** (zejména v Doubravě) **a v návaznosti na zastavěné území**.
- **Krajina** je územním plánem **chráněna před zástavbou**, s výjimkou některých nezbytných staveb uvedených v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území. Územní plán nenavrhuje nová jádra zástavby v krajině.
- Sídla se budou rozvíjet zejména jako **obytná a rekreační** s odpovídající veřejnou infrastrukturou.
- Územní plán stabilizuje a v omezené míře podporuje **rozvoj podnikatelských aktivit,** zejména drobných služeb, tak aby nedocházelo k narušení kvality obytného a rekreačního prostředí.
- Územní plán stabilizuje stávající **veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně** a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby.

c.1.2) Urbanistická koncepce jednotlivých částí obce

Žďár

- Stabilizován je převážně obytný a rekreační charakter sídla se základním vybavením.
- Stabilizován je i zemědělský areál, byť se vymyká charakteru a měřítku stávající zástavby.
- Územní plán zachovává charakter stávající převážně ulicové obytné zástavby.
- Nová, výhradně nízkopodlažní zástavba, je navržena pouze v severní části sídla, podél silnice na Všeň a v ojedinělých prolukách v zastavěném území.
- Vybrané zahrady (zařazené do kategorie ploch označených ZS) orientované jižním směrem do krajiny zůstanou nezastavěné.

Doubrava

- Je to hlavní rozvojová část obce s dobrou dopravní dostupností a vybaveností.
- Navržen je zejména rozvoj obytné zástavby a doplnění vybavenosti a veřejných prostranství.
- Zastavitelné plochy jsou soustředěny do četných proluk a volných ploch obklopených zastavěným územím a do proluk na okraji zastavěného území.
- Výrobní aktivity jsou stabilizované při silnici II/610, další nejsou navrhované s ohledem na zachování kvality obytného prostředí.

Břehy

- Územní plán zachovává charakter stávající zástavby.
- Je navrženo doplnění zástavby v návaznosti na zastavěné území, v prostoru mezi jádrem sídla a silnicí.

Žehrov

- Sídlo je stabilizováno jako převážně obytné a rekreační.
- Chatová zástavba jihovýchodně od Žehrova je stabilizovaná.
- Pro novou zástavbu jsou určeny drobnější proluky a enklávy v návaznosti na zastavěné území.
- Jezdecký areál - navržen rozvoj stávajícího areálu v souladu se záměry vlastníka.

Skokovy

- Sídlo s převažující rekreační a obytnou funkcí.
- Chatová zástavba jižně od Skokov je stabilizovaná.
- Rozvoj je navržen výhradně v prolukách a enklávách obklopených zastavěným územím.
- V sídle je navržena čistírna odpadních vod pro Skokovy a Žehrov.

Příhrazy

- Samostatné sídlo převážně rekreačního charakteru.
- S ohledem na blízkost přírodně cenného území a na výskyt plošných sesuvů je rozvoj omezený.

c.1.3) Koncepce funkčního uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch

Zastavěné území a zastavitelné plochy obce Žďár jsou rozděleny do ploch s rozdílným způsobem využití, pro které jsou podmínky pro jejich využití stanoveny v kapitole f.2).

Hlavní funkce v zastavěném a zastavitelném území jsou:

Bydlení

- Bydlení bude hlavní rozvíjející se funkcí v řešeném území.
- Územní plán vymezuje také plochy smíšené obytné, kde je vedle bydlení možnost provozování dalších, zejména obslužných funkcí.
- V území je navržena pro bydlení výhradně zástavba rodinnými domy.

Občanské vybavení

- Stávající zařízení občanského vybavení, jak v oblasti veřejné infrastruktury, tak vybavenosti komerčního charakteru, jsou stabilizována.
- Územní plán navrhuje plochu pro umístění nového obecního úřadu a další nezbytné vybavenosti obce v Doubravě (plocha ZD17).
- Územní plán navrhuje rozšíření hřbitova v Doubravě (plocha ZD24).
- Podmínky pro umísťování dalších zařízení občanského vybavení vytváří územní plán vhodným vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití (kap. f.2). V souladu s těmito podmínkami je možné vybavenost dle rozsahu a charakteru umísťovat i v plochách smíšených obytných a v plochách bydlení.

Sport a rekreace

- Stávající plochy sportovní a rekreační vybavenosti jsou územním plánem stabilizovány.
- Územní plán vytváří podmínky pro rozšíření sportovního areálu v Doubravě (ZD02) a umístění hřiště ve Skokovech (ZS02).
- Stavby pro rodinnou rekreaci (chaty) jsou situovány zejména do Skokov a jižně od Žehrova.
- V území je i řada rekreačně využívaných chalup. Nové plochy pro rodinnou rekreaci nejsou navrženy.
- Zařízení hromadné rekreace jsou stabilizována v Příhrazech a Skokovech.
- S ohledem na zachování hodnot území nejsou další zařízení hromadné rekreace navrhována, výjimkou je rozšíření stávajícího jezdeckého areálu v Žehrově.
- Územní plán podporuje zejména nepobytové formy rekreace - turistiku, cykloturistiku.

Výroba

- Územní plán stabilizuje stávající výrobní areály včetně zemědělských.
- Nové plochy pro výrobu s ohledem na zachování kvalitního životního prostředí navrženy nejsou. Výjimkou je drobné rozšíření zemědělského areálu Arnoštice na základě konkrétního záměru vlastníka.

c.1.4) Koncepce prostorového uspořádání

- Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být splněny mimo jiné **podmínky jejich prostorového uspořádání** stanovené v kapitole f.2), které se týkají zejména:
  - výškové hladiny,
  - intenzity využití ploch,
  - charakteru a struktury zástavby.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby:
  - nová zástavba ani úpravy existující zástavby nenarušily charakter a strukturu zejména dochované původní zástavby,
  - aby nebyl narušen celkový obraz sídel a krajinný ráz.
- Dostavby a úpravy staveb v zastavěném území, zejména pak na území CHKO, musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, který je vyjádřen zejména její výškou, celkovým hmotovým řešením staveb, umístěním staveb na pozemku vůči uliční čáře (zda např. vytvářejí jednotnou uliční frontu jasně definující přilehlý veřejný prostor) apod. Zástavba zde musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.
- V území, kde si zástavba uchovala původní charakter a strukturu a na území CHKO, kde jsou zvýšené architektonické požadavky na zástavbu, jsou stávající i zastavitelné plochy pro bydlení zařazeny do ploch specifických (BV1 a SV1). Zástavba zde musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.
- Územní plán navrhuje výhradně nízkopodlažní zástavbu:
  - v nových zastavitelných plochách do 2 nadzemních podlaží
  - při dostavbách a zástavbě v prolukách se musí zástavba výškovou hladinou i charakterem přizpůsobit stávající okolní zástavbě

c.1.5) Koncepce veřejných prostranství

- Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství.
- Navrženo je nové veřejné prostranství (plocha ZD19) v sousedství plochy pro veřejnou občanskou vybavenost.
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik dalších nových veřejných prostranství, jak samostatných, tak i jako součást jiných druhů ploch s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán požaduje vznik nových veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně v plochách navržené obytné zástavby v souladu s §7 vyhlášky č.501/2006 Sb.

c.2) Vymezení zastavitelných ploch

Pozn.: číslování ploch je provedeno samostatnou číselnou řadou v rámci každého uceleného sídla; první písmeno značí zastavitelnou plochu (Z) nebo plochu přestavby (P), druhé písmeno pak příslušnost k sídlu: (B-Břehy, D-Doubrava, E-Žehrov, P-Příhrazy, S-Skokovy, Z-Žďár, číslo pak udává pořadové číslo plochy v rámci každého sídla.

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy v zastavěném i nezastavěném území.

BŘEHY

ZB01 Břehy
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu, která je navržena k rozšíření

ZB02 Břehy
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - stávající silnice III. tř.

DOUBRAVA

ZD01 Doubrava, u hřiště
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV), **plochy smíšené obytné venkovské** (SV), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu a odbočením ze silnice II/610

ZD02 Doubrava, rozšíření hřiště
- **občanské vybavení, tělovýchovná a sportovní zařízení** (OS)
- přístup k ploše:
  - ze stávajícího hřiště a od jihu z navržené komunikace místního významu

ZD03 Doubrava sever, u silnice
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy

ZD04 Doubrava sever
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy

ZD05 Doubrava u školky
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - z nové komunikace místního významu napojené na stávající místní komunikaci

ZD06 Doubrava střed I
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu a z navržené komunikace (ZD07)

ZD07 Doubrava střed - komunikační propojení
- **veřejná prostranství** (PV)

ZD08 Doubrava střed II
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu, z navržené komunikace (ZD07) a z navrženého propojení na silnici III. třídy
- podmínka využití plochy:
  - součástí plochy musí být veřejné prostranství souladu s §7, odst.2), vyhl.501/2006

ZD09 Doubrava u školky
- **veřejná prostranství** (PV)

ZD10 Doubrava, k Ploukonicím
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy
- podmínka využití plochy:
  - musí zůstat zachován přístup na zemědělské pozemky

ZD11 Doubrava, za obecním úřadem
- **občanské vybavení - veřejná infrastruktura** (OV)
- přístup k ploše:
  - přes pozemek stávajícího obecního úřadu nebo z navržené účelové cesty na severním okraji plochy

ZD12 Doubrava, západ
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu

ZD13a, ZD13b Doubrava, do polí
(ZD13a leží v zastavěném území, ZD13b mimo zastavěné území)
- **veřejná prostranství** (PV), **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV),
- přístup k ploše ZD13b:
  - z navržené komunikace ZD13a, která bude sloužit zároveň k přístupu do krajiny

ZD14 Doubrava, jihozápad
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu

ZD15 Doubrava, jihozápad
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu

ZD16 Doubrava, jihozápad
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu

ZD17 Doubrava, u pomníku
- **občanské vybavení - veřejná infrastruktura** (OV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu na severním okraji plochy

ZD18 Doubrava, u pomníku
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu na severním okraji plochy
  - dopravní obsluha uvnitř plochy dle zpracované studie

ZD19 Doubrava, u pomníku
- **veřejná prostranství** (PV)

ZD20 Doubrava jih
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - ze stávajících komunikací místního významu

ZD21 Doubrava, jihovýchod
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - přes pozemek stejného majitele

ZD22a, ZD22b Doubrava, ke hřbitovu
(ZD22a leží v zastavěném území, ZD22b mimo zastavěné území)
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy

ZD23 Doubrava, jižní okraj
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy
- podmínka využití plochy:
  - v celé ploše je možné umístit max. 6 RD

ZD24 Doubrava, rozšíření hřbitova
- **občanské vybavení - hřbitovy** (OH)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy

ZD25 Doubrava, chodník ke hřbitovu
- **veřejná prostranství** (PV)

ŽĎÁR

ZZ01 Žďár, ke hřbitovu
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy

ZZ02 Žďár, ke Všeni
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy a ze stávající komunikace na jižním okraji plochy

ZZ03 Žďár, východ
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice II. třídy a komunikace na západním okraji plochy

ZZ04 Žďár, východ
- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice II. třídy

ZZ05 Žďár - rozšíření záhumení cesty
- **veřejná prostranství (PV)**

ŽEHROV

ZE01 Žehrov, severozápad
- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace
- podmínka využití plochy:
  - v ploše je možné umístit pouze 1 RD

ZE02 Žehrov, západ
- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace
- podmínky využití plochy:
  - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
  - v ploše je možné umístit max. 3 RD

ZE03 Žehrov, severovýchod
- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace, která je navržena k rozšíření
- podmínka využití plochy:
  - v ploše je možné umístit 3 RD

ZE04 Žehrov, na křižovatce

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace na severním okraji plochy
- podmínky využití plochy:
  - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
  - v ploše je možné umístit pouze 1 RD

ZE06 Žehrov, jih

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice II. třídy
- podmínka využití plochy:
  - v ploše je možné umístit pouze 1 RD

ZE07a, ZE07b Žehrov, jih

(ZE07a leží v zastavěném území, ZE07b mimo zastavěné území)

- **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy a komunikace místního významu na severu plochy

ZE08 Žehrov, rozšíření vodárny

- **technická infrastruktura - inženýrské sítě** (TI)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace

ZE09 Dvůr Žehrov

- **zemědělská výroba - specifická** (VZ1)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice II. třídy
- podmínky využití plochy:
  - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
  - zachování stávající vzrostlé zeleně, lesní i nelesní

ZE10 Dvůr Arnoštice

- **zemědělská výroba** (VZ), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS)
- přístup k ploše:
  - přes stávající plochy areálu a z účelové komunikace
- podmínka využití plochy:
  - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa

SKOKOVY

ZS01 Skokovy, severozápad

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace
- podmínka využití plochy:
  - v ploše je možné umístit pouze 1 RD

ZS02 Skokovy, sever

- **tělovýchovná a sportovní zařízení** (OS)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace

ZS03 Skokovy, západ

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS), **veřejná prostranství** (PV),
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace
- podmínka využití plochy:
  - v ploše je možné umístit pouze 1 RD

ZS04 Skokovy, východ

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace na severním a západním okraji plochy a z navržené (upravené) komunikace na východním okraji plochy
- podmínka využití plochy:
  - v ploše je možné umístit pouze 2 RD

ZS05a, **ZS05b Skokovy, střed**

(ZS05a leží v zastavěném území, ZS05b mimo zastavěné území)

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS),
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace na východním okraji plochy, která je navržena k rozšíření (plocha ZS06)
- podmínka využití plochy:
  - v části ZS05a je možné umístit 2 RD, v části ZS05b 1 RD

ZS06a, **ZS06b Skokovy, úprava komunikace**

(ZS06a leží v zastavěném území, ZS06b mimo zastavěné území)

- **veřejná prostranství** (PV)

ZS07 Skokovy, sever

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1),
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace
- podmínka využití plochy:
  - v ploše je možné umístit pouze 1 RD

PŘÍHRAZY

ZP01 Příhrazy sever

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - ze silnice III. třídy a z komunikace, která je navržena k úpravě a rozšíření na potřebné parametry
- podmínky využití plochy:
  - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
  - v ploše je možné umístit pouze 1 RD

ZP02 Příhrazy, křižovatka

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1),
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice
- podmínky využití plochy:
  - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
  - v ploše smí být umístěn pouze 1 RD

c.3) Vymezení ploch přestavby

Územní plán vymezuje následující plochy přestavby:

ŽDÁR

PZ01 Žďár, obnova části záhumení cesty

- **veřejná prostranství** (PV)

SKOKOVY

PS01 Skokovy, ČOV

- **technická infrastruktura - inženýrské sítě** (TI)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace

PS02 Skokovy, u Espera

- **občanské vybavení veřejná infrastruktura** (OV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace

PS03 Skokovy, rozšíření komunikace od křižovatky na jih

- **veřejná prostranství** (PV)

ŽEHROV

PE02 Dvůr Žehrov

- **zemědělská výroba - specifická** (VZ1)
- přístup k ploše:
  - přes plochu ZE09, se kterou tvoří jeden celek

c.4) Koncepce systému sídelní zeleně

- Systém sídelní zeleně tvoří zejména plochy:
  - ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň
  - ZS Zeleň - soukromá a vyhrazená
  - ZP Zeleň - přírodního charakteru
- Územní plán stabilizuje stávající plochy sídelní zeleně. Chráněna před zástavbou je zeleň zahrad zejména na přechodu sídla do krajiny.
- Podmínky stanovené pro využití ploch zeleně neumožňují nebo výrazně omezují výstavbu na těchto plochách.
- Systém sídelní zeleně doplňují i plochy mimo uvedené typy ploch zeleně, které jsou součástí ostatních ploch (např. bydlení, sportu, vybavenosti apod.).
- Územní plán vytváří předpoklady pro vznik dalších ploch zejména veřejné zeleně.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ

d.1) Koncepce dopravní infrastruktury

viz schémata S1 Koncepce silniční a železniční dopravy a S2 Koncepce pěší a cyklistické dopravy

d.1.1) Železniční doprava

- **Železniční trat č. 070** (Praha - Turnov) prochází těsně za hranicí řešeného území.
- Územní plán sleduje v souladu se ZÚR **koridor územní rezervy** pro přeložku trati 070 (územní rezerva **R01**), který je územním plánem upřesněn (v severním výběžku území obce).

d.1.2) Silniční doprava

silnice I/610

- V území je stabilizovaná, napojuje obec na dálnici D10. Úpravy trasy silnice se nenavrhují.

silnice II/279

- V území je stabilizovaná. Úpravy trasy silnice se nenavrhují.

silnice III. třídy

- Síť silnic III. třídy je v území stabilizovaná. Úpravy jejich tras se nenavrhují.

d.1.3) Komunikace místního významu, účelové cesty

- Stávající síť komunikací místního významu a účelových cest je územním plánem stabilizována.
- Územní plán řeší zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch, pokud nejsou přístupné ze stávajících komunikací.
- Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených ploch zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné nebo bylo již prověřeno podrobnější dokumentací. V ostatních případech bude dopravní obsluha uvnitř zastavitelných ploch řešena následnou dokumentací.
- Pokud je to možné, navrhuje územní plán rozšíření některých komunikací místního významu s nedostatečnými šířkovými parametry, zejména pokud zpřístupňují rozsáhlejší zastavitelné plochy.
- Územní plán navrhuje tyto nové **komunikace místního významu** nebo jejich úpravy:
  - **ZD01** komunikace pro dopravní obsluhu v ploše ZD01
  - **ZD05** komunikace pro dopravní obsluhu v ploše ZD05
  - **ZD07** úprava a rozšíření komunikace pro přístup k plochám ZD06, ZD08
  - **ZD09** komunikace pro dopravní obsluhu v ploše ZD09
  - **ZD13** komunikace pro přístup k ploše ZD13 a napojení účelové cesty
  - **ZD18** komunikace pro dopravní obsluhu v ploše ZD18
  - **ZD20** rozšíření stávající komunikace pro přístup k ploše ZD20
  - **ZZ01** komunikace pro dopravní obsluhu v ploše ZZ01
  - **ZZ02** rozšíření stávající komunikace pro přístup k ploše ZZ02
  - **ZS03** rozšíření stávající komunikace pro přístup k ploše ZS03
  - **ZS04** komunikace pro přístup k ploše ZS04 a k propojení stávajících komunikací

- **ZS06** úprava a rozšíření komunikace, vč. obratiště, pro přístup k plochám ZS04, ZS05
- **ZP01** úprava rozšíření komunikace pro dopravní obsluhu v ploše ZP01
- **PZ01** propojení záhumenní cesty se silnicí

- Územní plán navrhuje obnovu některých **účelových cest v krajině:**
  - **K03** obnova účelové cesty jihozápadně od Doubravy
  - **K04** obnova účelové cesty Břehy
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik dalších nových cest v krajině (viz podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území (kap. f.2).

d.1.4) Doprava v klidu

- Parkování v obci je řešeno převážně na vlastních či pronajatých pozemcích, ev. na vyhrazených stáních na veřejných prostranstvích.
- Zejména pro turisty slouží parkoviště v Příhrazech a u rybníka v Žehrově
- U nově navržené obytné zástavby se předpokládá rovněž parkování na vlastních či pronajatých pozemcích.
- Územní plán navrhuje tato rozšíření parkovacích kapacit:
  - v ploše **ZD18**, v rámci veřejných prostranství
  - v rámci plochy **ZD24** pro rozšíření hřbitova v Doubravě
  - v rámci plochy **ZD17** pro nový obecní úřad

d.1.5) Hromadná doprava

- Hromadná doprava je zajišťována především autobusovými linkami se zastávkami ve všech částech obce s výjimkou Skokov a Příhraz.
- Využívána je rovněž železniční doprava - zastávka Loukov, bezprostředně sousedí s Doubravou.

d.1.6) Pěší doprava

- Navržena je plocha pro nový chodník ke hřbitovu v Doubravě (plocha **ZD25**).
- Doplnění chodníků podél silnice II/610 je možné v rámci stávajícího pozemku silnice.
- Navrženo je dále pěší propojení ve Žďáru podél Žehrovky - v rámci plochy zeleně přírodního charakteru.
- Systém pěších turistických tras je územním plánem stabilizovaný.

d.1.7) Cyklistika

- Návrh územního plánu stabilizuje stávající cyklotrasu a navrhuje novou trasu přes Žďár do Všeně - využívající stávající silnice.
- Samostatné cyklostezky se v řešeném území nevyskytují, ani je územní plán nenavrhuje.

d.2) Koncepce technické infrastruktury

d.2.1) Koncepce zásobování vodou

- Stávající koncepce zásobování **všech částí** obce pitnou vodou z veřejného obecního vodovodu, napojeného na vodní zdroj Žehrov, je zachována.
- Kapacita stávajícího vodovodu je dostatečná i pro napojení navržené zástavby.
- Kapacita stávajících vodních zdrojů bude prověřena plánovanou studií a v případě potřeby budou vyhledány nové vrty.
- Navržená zástavba bude napojena na stávající systém prodloužením vodovodních řadů.
- Územní plán respektuje stávající zařízení pro zásobování pitnou vodou a jejich ochranná pásma.

d.2.2) Koncepce odkanalizování

Splaškové vody

- Stávající koncepce odkanalizování místních části **Doubrava** a **Žďár** s napojením na ČOV Žďár je zachována. Nově navržená zástavba v těchto částech bude napojena rovněž na stávající kanalizaci.
- Pro místní části **Žehrov** a **Skokovy** bude navržena splašková kanalizace s napojením na novou ČOV ve Skokovech.
- Místní část **Břehy** bude odkanalizována tlakovou kanalizací s napojením na stávající podtlakovou kanalizaci v části Doubrava.
- Odpadní vody v místní části **Příhrazy** budou likvidovány individuálně.

Srážkové vody

- Srážkové vody ze soukromých pozemků budou likvidovány pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti.
- Srážkové vody z komunikací a veřejných prostranství jsou odváděny strouhami, příkopy a propustky mimo zástavbu do vodotečí nebo zasakují do terénu. Tento způsob odvádění dešťových vod zůstane zachován.
- V případě výstavby nových veřejných prostranství (včetně nových ulic) je třeba počítat se zelenými vsakovacími pásy a dalšími plochami zeleně, schopnými vsakování.

d.2.3) Koncepce zásobování elektrickou energií

- Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám.
- Nově navržená zástavba bude do vyčerpání kapacity napojována na stávající distribuční trafostanice, nacházejí se v blízkosti zastavitelných ploch.
- Pokud to bude technicky možné, bude jejich kapacita zvýšena výměnou trafa.
- V případě potřeby umožňují stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umístění nových trafostanic.
- Navržená zástavba v zastavitelných plochách bude respektovat stávající rozvodná zařízení, případně bude v dalším stupni dokumentace (územní studii) navrženo jejich přeložení.
- Na území CHKO budou elektrorozvody přednostně navrhovány jako podzemní a přednostně budou umísťovány mimo EVL, VKP a PP.

d.2.4) Koncepce zásobování plynem

- Koncepce zásobování obce plynem ze středotlakého plynovodu napojeného na regulační stanici v Doubravě zůstává zachována.
- Nově navržená zástavba bude rovněž napojena na středotlakou plynovodní síť, plynu bude využito i k vytápění.

d.2.5) Spoje

- Územní plán respektuje trasy všech sdělovacích vedení a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem, v případě potřeby bude v dalším stupni dokumentace navržena jejich přeložka.
- Nově navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť, která je ve všech částech řešeného území.

d.3) Koncepce občanského vybavení

- Stávající zařízení občanského vybavení, spadající do kategorie veřejné infrastruktury jsou stabilizována.
- Na základě zadání je navržena plocha pro nový obecní úřad (plocha **ZD17**) v Doubravě.
- Dále je vymezena plocha pro umístění sběrného dvora a další vybavenosti za stávajícím obecním úřadem (plocha **ZD11**).
- Územní plán navrhuje plochu pro rozšíření stávajícího hřbitova v Doubravě (plocha **ZD24**).
- Další zařízení občanského vybavení je možné umísťovat při dodržení stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v plochách bydlení a plochách smíšených obytných).

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

e.1) Koncepce uspořádání krajiny

- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
- Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- **Plochy zemědělské (NZ)** - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování, tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované.
- **Plochy přírodní (NP)** – s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků.
- **Plochy smíšené nezastavěného území** (**NS_i**) – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přípustné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem „i“ (viz kap. f.2).

Pro plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (kap. f.2), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Podmínky pro využití ploch zejména u ploch přírodních a smíšených vylučují umísťování některých nevhodných staveb a zařízení uvedených v § 18 odst. 5 Stavebního zákona, zejména větrné a fotovoltaické elektrárny, stožáry mobilních operátorů, zemědělské stavby, stavby pro sport a rekreaci.

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí.

e.2) Prostupnost krajiny

- Prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest, které mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy. Po těchto cestách a dalších především pěších cestách jsou vedeny pěší turistické trasy a cyklotrasy. Účelová cestní síť je územním plánem stabilizována.
- Územní plán navrhuje obnovu dvou cest v krajině (plochy změn v krajině K03 a K04).
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik dalších cest v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině.
- Územní plán nenavrhuje žádné záměry, které by zhoršily prostupnost krajiny, zejména vylučuje srůstání sídel.

e.3) Plochy změn v krajině

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

Založení prvků ÚSES

K01 - Žďár
- **plochy smíšené nezastavěného území -** část lokálního biokoridoru LBK 40

K02 - Žehrov
- **plochy smíšené nezastavěného území -** část lokálního biokoridoru LBK 351

Účelové cesty

K03 Doubrava jihozápad
- **veřejná prostranství** - obnova cesty v krajině

K04 - Doubrava, Břehy
- **veřejná prostranství (PV)** - obnova cesty v krajině

e.4) Územní systém ekologické stability

Územní plán Žďár vymezuje trasy a hranice biokoridorů a biocenter v nadregionální a lokální úrovni.

V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu, není možné zde provádět terénní úpravy, meliorace, prvky oplocovat a realizovat na nich stavby apod.

Nadregionální ÚSES

- **Nadregionální biocentrum NRBC 43 "Příhrazské skály"**
- **Nadregionální biokoridor NRBK 31 Údolí Kamenice a Jizery – Příhrazské skály**, osa vodní a nivní s vloženými biocentry:
  LBC 25/7 Na lukách; vymezené, funkční
  LBC 26/ 8 Břehy; vymezené, funkční
- **Nadregionální biokoridor NRBK 35 Příhrazské skály – Les Království,** osa borová s vloženými biocentry:
  LBC 450 Obora Žehrov, vymezené funkční
  LBC 451 Skokovský les I., vymezené, funkční
  LBC 452 Skokovský les II., vymezené, funkční
  LBC 453 Les nad Přední Žehrovkou, vymezené, funkční
  LBC 454 Za Lukami, vymezené, funkční
  LBC 455 K Podvyskeřskému mlýnu, vymezené, funkční

Lokální ÚSES

Lokální biocentra (mimo LBC vložená v trase nadregionálních biokoridorů)

- **LBC 56 Žehrovka u Skokov**, vymezené, funkční
- **LBC 456 Hájenský rybník**, vymezený, funkční

Lokální biokoridory spolu s biocentry vytvářejí vzájemně propojený systém.
- **LBK 40 Na křemíku**, vymezený, částečně funkční
- **LBK 350 Žehrovka**, vymezený, funkční

- **LBK 351 Žehrovka u Skokov - Hájenský rybník**, vymezený, funkční, na orné půdě nefunkční - navržený k založení
- **LBK 352 Hájenský rybník - Bažantnice**, vymezený, funkční
- **LBK 353 Hájenský rybník - Doubsko**, vymezený, funkční

Prvky ÚSES nefunkční nebo částečně funkční, navržené k založení, jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění.

e.5) Ochrana nerostných surovin, geologické podmínky

- V řešeném území se nenachází žádná ložiska nerostných surovin.
- V řešeném území se nacházejí evidovaná sesuvná území. Sesuvná území zasahují do jedné zastavitelné plochy **ZP01** v Příhrazech.
- Základní podmínkou výstavby v sesuvných územích a jejich blízkosti je podrobný geologický průzkum, případně geotechnický monitoring, prováděný s dostatečným předstihem před stavbou.
- Podmínka podrobného inženýrskogeologického průzkumu se vztahuje i stavební činnost v plochách ZP02, ZE10, ZS05a, ZS06a, nacházející se v blízkosti svahových nestabilit.

e.6) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana

Vodohospodářská a protipovodňová opatření

- Záplavové území Q_{100} a jeho aktivní zóna je v řešeném území stanovena na toku Jizery.
- Záplavové území je územním plánem respektováno a nejsou do něj navrženy žádné zastavitelné plochy.
- Protipovodňová opatření na území obce Žďár navržena nejsou.
- Pro zvýšení ochrany území je nutno dodržet tyto zásady:
  - podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 8 m (významné vodní toky Jizera a Žehrovka), resp. 6 m (drobné vodní toky a HMZ) od břehové hrany
  - v území určeném k zástavbě zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

Protierozní ochrana

- Konkrétní protierozní opatření navržena nejsou. Protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území v plochách NZ a zejména pak v plochách smíšených NS s indexem „o“.
- Funkci protierozní ochrany budou mít i nové prvky zeleně a dále tuto funkci mají i prvky ÚSES.
- Podél komunikací v krajině - pěších cest a účelových cest budou vysazeny alespoň jednostranné pásy zeleně, které budou krajinotvorným, stabilizačním prvkem a prvkem snižující vodní (a větrnou) erozi.

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

f.1) Obecné zásady

Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území obce Žďár je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- Pro každou plochu je stanoveno: Hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.
- Hlavní využití stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. U ploch smíšených obytných je určující bydlení.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.
- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině, ke krajinnému rázu. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu obce.
- Pro plochy s rozdílným způsobem využití, u kterých je to uvedeno, platí podmínky ochrany krajinného rázu stanovené v kapitole f4).
- Pokud je uvedena podmínka přizpůsobení charakteru a struktuře okolní zástavby, je třeba posoudit soulad povolované stavby s:
  - měřítkem staveb,
  - výškovou hladinou,
  - velikostí parcel
  - orientací staveb vůči veřejnému prostranství (stavby dodržují stavební, či uliční čáru),
  - půdorysným tvarem stavby (např. stavby s výrazně obdélníkovým půdorysem),
  - tvarem a orientací střech (hlavní hřebeny střech jsou rovnoběžné či kolmé k ose ulice, sklon střech).

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

Územní plán stanovuje tyto typy ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení
BV Bydlení v rodinných domech - venkovské
BV1 Bydlení v rodinných domech - venkovské - specifické

Plochy rekreace
RI Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RH Rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci

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

Plochy smíšené obytné
SV Plochy smíšené obytné - venkovské
SV1 Plochy smíšené obytné - venkovské - specifické

Plochy dopravní infrastruktury
DS Dopravní infrastruktura - silniční

Plochy technické infrastruktury
TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě

Plochy výroby a skladování
VD Výroba a skladování - drobná a řemeslná výrova
VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba
VZ1 Výroba a skladování - zemědělská výroba - specifická

Plochy veřejných prostranství
PV Veřejná prostranství
ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

Plochy zeleně
ZS Zeleň - soukromá a vyhrazená
ZP Zeleň - přírodního charakteru

Plochy vodní a vodohospodářské
W Vodní plochy

Plochy nezastavěného území
NZ Plochy zemědělské
NP Plochy přírodní
NSi Plochy smíšené nezastavěného území

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

PLOCHY BYDLENÍ

BV Bydlení v rodinných domech - venkovské

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- drobná sportoviště s plochou do 500 m^2,
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení občanského vybavení, integrovaná do staveb pro bydlení i samostatná,
- maloobchodní zařízení s celkovou plochou do 250 m^2 včetně zázemí,
- stravovací zařízení s odbytovou plochou do 100 m^2,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek (např. penziony), služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- další stavby a zařízení občanského vybavení splňující následující podmínky.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení) musí být lokálního významu,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci musí splňovat požadavky kladené právními předpisy i tímto územním plánem na rodinné domy,
- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- bytové domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci, které nesplňují výše uvedené podmínky,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:

- rodinné domy izolované,
- maximální výšková hladina zástavby do 2 N.P. + podkroví,
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku: 800 m^2; výjimečně u jednotlivých parcel 600m^2 (například u rohových parcel)
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 300 m^2,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby:

- nová zástavba a přestavby a úpravy stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby.

BV1 Bydlení v rodinných domech - venkovské - specifické

plochy v CHKO Český ráj

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- drobná sportoviště s plochou do 500 m^2,
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení občanského vybavení, integrovaná do staveb pro bydlení i samostatná,
- maloobchodní zařízení s celkovou plochou do 250 m^2 včetně zázemí,
- stravovací zařízení s odbytovou plochou do 100 m^2,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek (např. penziony),
- služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí
- další stavby a zařízení občanského vybavení splňující následující podmínky.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení) musí být lokálního významu,
- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- bytové domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:

- rodinné domy izolované,
- maximální výšková hladina zástavby do 2 N.P. + podkroví (Žďársko),
- maximální výšková hladina zástavby do 1 N.P. + podkroví (Příhrazsko),
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku: 1 200 m^2,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 240 m^2,

- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,20 včetně zpevněných ploch,
- zástavba musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby:

- nová zástavba a přestavby a úpravy stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby, zejména dochovaným objektům lidové architektury,
- zástavba musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu

PLOCHY REKREACE

RI Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití:

- plochy a pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou a rekreační,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest, míst pro sběr tříděného odpadu,
- zeleň,
- dětská hřiště,
- drobná sportoviště s plochou do 500 m^2,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro hromadnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s rekreací,
- chov hospodářských zvířat,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby pro rodinnou rekreaci, stávající rodinné domy,
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku: do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- maximální výšková hladina zástavby do 2 N.P. + podkroví (Žďársko),
- maximální výšková hladina zástavby do 1 N.P. + podkroví (Příhrazsko),
- minimální velikost pozemku: 1 200 m^2,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 240 m^2,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,20 včetně zpevněných ploch,
- zástavba musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.

RH Rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro hromadnou rekreaci.

Přípustné využití:

- autokempy a tábořiště,
- specifické bydlení, například byt správce, nebo ubytování personálu zařízení,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest,

- související sportoviště a dětská hřiště,
- plochy zeleně a vodní plochy,
- rekreační louky,
- nezbytné související stavby a zařízení pro maloobchodní prodej, veřejné stravování a služby,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s rekreací.

Podmínky prostorového uspořádání:
- maximální výšková hladina zástavby do 1 N.P. + podkroví.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

Hlavní využití:
- stavby a zařízení zejména pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu a církev, ochranu obyvatelstva, apod.

Přípustné využití:
- veřejná prostranství včetně obslužných komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- sportovní a relaxační zařízení,
- dětská hřiště,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura včetně retenčních nádrží,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

Podmíněně přípustné využití:
- zařízení pro administrativu,
- maloobchodní zařízení, stravovací zařízení a ubytovací zařízení,
- specifické bydlení, například byt správce, nebo ubytování personálu zařízení.

Podmínky:
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné činnosti:
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, snižující kvalitu prostředí, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména výroba, skladování a velkoobchod, maloobchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:
- maximální výšková hladina zástavby: do 2 N.P. + podkroví.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby:
- přestavby a eventuální dostavby stávající zástavby nesmí narušit charakter a strukturu stávající zástavby.

OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití:
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená hřiště a sportoviště, koupaliště.

Přípustné využití:
- nezbytné zázemí (šatny, WC, umývárny, klubovny),
- specifické bydlení, například byt správce,
- související stavby a zařízení pro stravování a ubytování,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších cest apod.,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- plochy zeleně,
- vodní plochy,
- dětská hřiště,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- nezbytná související dopravní infrastruktura -parkoviště pro návštěvníky.

Nepřípustné využití:
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- motoristický sport.

Podmínky prostorového uspořádání
- maximální výšková hladina zástavby do 1 N.P. + podkroví na území CHKO Český ráj,
- maximální výšková hladina zástavby do 2 N.P. + podkroví, respektive tomu odpovídající výšková hladina na všech ostatních územích obce.

OH Občanské vybavení - hřbitovy

Hlavní využití:
- plochy pohřebišť.

Přípustné využití:
- související stavby a zařízení, například kaple, obřadní síň, márnice, hygienické zázemí pro návštěvníky, kancelář správce,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- místa pro sběr odpadu v mobilních nádobách,
- pěší cesty a veřejná zeleň.

Nepřípustné využití:
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející nebo neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:
- nejsou stanoveny.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV Plochy smíšené obytné - venkovské

Hlavní využití:
- smíšené využití pro bydlení, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti,
- stavby pro bydlení - rodinné domy,
- maloobchodní a stravovací zařízení a další nerušící služby,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

Přípustné využití:
- stavby pro agroturistiku,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby drobných ubytovacích zařízení do 20 lůžek (např. penzion),
- stavby bezprostředně související s bydlením,

- stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m^2,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:
- bytové domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:
- nová zástavba a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby sídla.

SV1 Plochy smíšené obytné - venkovské - specifické

(plochy v CHKO Český ráj)

Hlavní využití:
- smíšené využití pro bydlení, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti,
- stavby pro bydlení - rodinné domy,
- maloobchodní a stravovací zařízení a další nerušící služby,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

Přípustné využití:
- stavby pro agroturistiku,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby drobných ubytovacích zařízení do 20 lůžek (např. penzion),
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m^2,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:
- bytové domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:
- nová zástavba a přestavby a úpravy stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby, zejména dochovaným objektům lidové architektury,
- zástavba musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS Dopravní infrastruktura - silniční

Hlavní využití:

- pozemky silnic včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy),
- odstavné a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- čerpací stanice pohonných hmot,
- chodníky, cyklostezky,
- nezbytná technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD Výroba a skladování - drobná a řemeslná výrova

Hlavní využití:

- plochy staveb pro výrobu, jejíž negativní vlivy za hranicí areálu nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech,
- plochy staveb zejména pro malovýrobu, řemeslnou výrobu, výrobní a nevýrobní služby.

Přípustné využití:

- skladování,
- související administrativa,
- zázemí pro zaměstnance (hygienické, stravovací, relaxační zařízení apod.),
- byt správce,
- plochy zeleně,
- fotovoltaické elektrárny,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina: 12 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu, s tím, že výjimečně mohou tuto výšku přesáhnout nezbytné technologické stavby,
- směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám smíšeným a směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba

Hlavní využití:

- plochy staveb pro zemědělskou výrobu.

Přípustné využití:

- drobná výroba, včetně nezemědělské,
- výrobní a nevýrobní služby,
- skladování,
- související administrativa a stravovací zařízení,
- byt správce,
- plochy zeleně,
- fotovoltaické elektrárny,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- zvyšování intenzity zemědělské živočišné výroby, které by mělo za následek překročení limitů uvedených v příslušných předpisech za hranicí areálu.

Podmínky prostorového uspořádání pro stávající a novou zástavbu:

- nezvyšovat stávající výškovou hladinu zástavby,
- směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám smíšeným plochám a směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.
- nová zástavba na území CHKO (zastavitelná plocha ZE10) musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.

VZ1 Výroba a skladování - zemědělská výroba - specifická

areál chovu koní v Doubravě a dvůr Žehrov

Hlavní využití:

- plochy staveb pro zemědělskou výrobu - chov koní.

Přípustné využití:

- související stavby a nezbytné zázemí pro chov a výcvik koní,
- související ubytování,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- ostatní živočišná výroba, zejména chov dobytka a drůbeže.

Podmínky prostorového uspořádání pro stávající a novou zástavbu:

- nezvyšovat stávající výškovou hladinu zástavby,
- zástavba na území CHKO (zejména zastavitelná plocha ZE09) musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV Veřejná prostranství

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství, návsi, ulice, chodníky,
- veřejná zeleň,
- ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například altány, pergoly, fontány, sochy, pomníky, zvoničky, apod.,
- telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení,
- dětská hřiště,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- vodní plochy,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury, trafostanice.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen.

ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

Hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, většinou parkově upravené.

Přípustné využití:

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury, například altány, pergoly, fontány, sochy, pomníky, zvoničky, apod.,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY ZELENĚ

ZS Zeleň - soukromá a vyhrazená

Hlavní využití:

- pozemky obvykle soukromé zeleně v sídlech, zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.

Přípustné využití:

- jedna drobná stavba do 16 m^2 zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní,
- drobná zahradní architektura (např. zahradní altány, pergoly, venkovní krby, bazény nestavební povahy),
- oplocování.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina staveb - do 4,5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu.

ZP Zeleň - přírodního charakteru

Hlavní využití:

- pozemky zeleně v sídlech, udržované v přírodě blízkém stavu, například doprovodná zeleň podél vodních toků v zastavěném území.

Přípustné využití:

- pěší cesty, cyklistické stezky,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,

Nepřípustné využití:

- oplocení,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W Vodní plochy

Hlavní využití:

- vodní plochy a vodních toky včetně břehových porostů a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň, břehové porosty, pokud tím nedochází ke zhoršení podmínek průtoku,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny.

PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NZ Plochy zemědělské

Hlavní využití:

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- vodní plochy a toky,
- nezbytné stavby pro dopravní infrastrukturu, například účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,
- ohrazování pastevních areálů a výběhů,
- stávající oplocení pozemků s kulturou sad a zahrada,
- oplocování pozemků, které slouží jako pěstební plochy v návaznosti na zastavěné území,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umisťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a na krajinný ráz.

NP Plochy přírodní

Hlavní využití:

- plochy významné pro ochranu přírody a krajiny, s velkým omezením možností využití,
- vybrané části ÚSES.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví a vodní hospodářství,
- nezbytná liniová technická infrastruktura s výjimkou nadzemních vedení VVN,
- nezbytné účelové a pěší cesty,
- nezbytné oplocení pastevních areálů a výběhů, lesní oplocenky,
- oplocování pozemků druhu sad a zahrada, které slouží jako pěstební plochy a jsou umístěny v návaznosti na zastavěné území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, protipovodňová zařízení.

Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- vedení VN se musí vyhýbat exponovaným temenům a svahům,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.

Nepřípustné využití:

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,
- oplocování mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, nadzemní vedení VVN, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci a sport (s výjimkou pěších cest),
- v plochách, kde je vymezen ÚSES, dále není možné provádět terénní úpravy, meliorace, a realizovat na nich stavby,
- na území CHKO zakládání velkoplošných sadů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a na krajinný ráz,
- podmínky ochrany krajinného rázu dle §12 zák. č. 114/1992 Sb. v platném znění nebyly dohodnuty.

NSi Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití:

- smíšené využití nezastavěného území.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- indexy uvedené v kódu plochy stanovují další přípustné využití:

  p - přírodní:
  přirozené a přírodě blízké ekosystémy,

  z - zemědělská:
  zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu - převážně maloplošné formy obhospodařování zemědělské půdy, přípustné jsou stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví například seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka, ohazování pastevních areálů a výběhů,

  l - lesnická:
  pozemky určené k plnění funkcí lesa,
  přípustná jsou nezbytně nutná opatření a stavby pro lesní produkci - oplocování lesních školek a obor, stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, nové zalesňování,

  r - rekreační nepobytová:
  např. rekreační louky, plochy s možností umísťování staveb a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport (lavičky, přístřešky, altány, odpočívadla, informační prvky, travnatá hřiště, apod.),

  o - ochranná a protierozní:
  plochy se zvýšeným významem pro ochranu proti erozi a proti povodním a pro zvýšení retenční schopnosti území, vhodné pro zatravnění či zalesnění, přípustné jsou ochranné stavby a opatření.

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytná liniová technická infrastruktura s výjimkou nadzemních vedení VVN,
- nezbytné účelové, pěší a cyklistické cesty.

Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.

Nepřípustné využití ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody,
- stavby a zařízení pro zem. výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport mimo případy uvedené v přípustném využití; zejména jsou nepřípustná ubytovací zařízení, nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby pro doprav. a tech. infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, nadzemní vedení VVN, stožáry mobilních operátorů a stavby a zařízení pro těžbu nerostů,
- v plochách, kde je vymezen ÚSES, dále není možné provádět terénní úpravy, meliorace, a realizovat na nich stavby
- na území CHKO zakládání velkoplošných sadů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umisťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a na krajinný ráz,
- podmínky ochrany krajinného rázu dle §12 zák. č. 114/1992 Sb. v platném znění nebyly dohodnuty.

f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání

Koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku

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

Kvalita prostředí a pohoda bydlení

- Kvalita prostředí a pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

Zařízení lokálního charakteru

- Slouží především obyvatelům dané obce (sídla), případně lokality.

Nerušící služby a výroba

- Služby a výroba, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.

Drobná a řemeslná výroba

- výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka,
- obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

Charakter zástavby

- je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, orientací staveb vůči veřejnému prostranství, jejím měřítkem, výškou, půdorysným tvarem zastavěné plochy stavbou, typem zastřešení, orientací hřebenů střech apod.

Struktura zástavby

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

Komunikace místního významu

- Zahrnují obvykle místní komunikace podle §6 Zákona o pozemních komunikacích (zák. č.13/1997 Sb.), dále také další komunikace s podobným dopravním a urbanistickým významem, které však nejsou v majetku obce, nebo nesplňují další legislativní parametry.

Rostlý terén

- Původní nenarušený (neupravený) povrch terénu.

f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

- Na území celé obce Žďár:
  - je přípustné pouze umísťování staveb do 2 nadzemních podlaží a podkroví, s výjimkou oblasti Příhrazsko v CHKO, kde je možné jen umísťování staveb do 1 nadzemního podlaží a podkroví,
  - jsou vyloučeny větrné elektrárny,
  - v nezastavěném území jsou vyloučeny fotovoltaické elektrárny a stožáry mobilních operátorů.

- Na území CHKO musí být dodrženy tyto zásady, prostorové podmínky, charakter a struktura zástavby:

v I. zóně CHKO:

stávající historické stavby, stavby lidové architektury a stavby vodohospodářské ponechat, ostatní, pokud je to možné, nechat dožít a odstranit,

ve II. zóně CHKO:

nové stavby umísťovat pouze výjimečně v zastavěných a zastavitelných územích sídel, a to za těchto podmínek:

- povolovány mohou být pouze nezbytné účelové zemědělské, lesnické nebo vodohospodářské budovy, pokud je nelze prokazatelně situovat mimo II. zónu,
- podzemní stavby v případě, že svou výstavbou, provozem a souvisejícími vlivy nebudou nepříznivě ovlivňovat dochované přírodní prostředí,
- obytné, rekreační a sportovní stavby pouze jako náhradu za dožívající objekty na původním místě nebo v jeho těsné blízkosti,
- komunikace a nadzemní liniové stavby pouze v případě nezbytně nutném a se vztahem k procházené lokalitě,
- budovy musí dodržovat charakter staveb lidové architektury v místě,
- doplňkové stavby musí být svým objemem i vzhledem podřízeny stavbě hlavní,

ve III. zóně CHKO:

nové objekty umísťovat v zastavěných a zastavitelných územích sídel tak, aby nedošlo k znehodnocování významných krajinných a kulturních dominant a průhledů na ně a při respektování urbanistické struktury sídla, a to za těchto podmínek:

- budovy nezbytné účelové zemědělské, lesnické nebo vodohospodářské,
- podzemní stavby v případě, že svou výstavbou, provozem a souvisejícími vlivy nebudou nepříznivě ovlivňovat dochované přírodní prostředí,
- obytné stavby především jako náhradu za dožívající objekty na původním místě nebo v jeho těsné blízkosti, případně v zastavěných a zastavitelných územích sídel,
- budovy musí dodržovat charakter staveb lidové architektury v místě,
- doplňkové stavby musí být svým objemem i vzhledem podřízeny stavbě hlavní,

v celém území CHKO:

v celém území CHKO je třeba dodržovat tyto podmínky:

- vznik nových a rozšiřování stávajících chatových a zahrádkářských kolonií není přípustný,
- není přípustné zakládání velkoplošných sadů,
- není přípustná výstavba specifického technického opatření pro chráněné objekty a pro chráněné venkovní plochy proti hluku,
- je třeba dodržovat charakter a strukturu zástavby, které jsou dány těmito

charakteristickými rysy:

- sklon střechy by měl být v rozmezí 40 - 45° a měl by respektovat sklony střech okolní zástavby,
- hřeben by měl být orientován rovnoběžně s delší stranou domu,
- výška hřebene by měla respektovat výšky okolní zástavby,

pro oblast Příhrazsko:

- je třeba dodržovat charakter a strukturu zástavby, které jsou dány těmito charakteristickými rysy:
  - podlažnost: přízemí + podkroví,
  - půdorys tvaru obdélníku, "T", "L", s poměrem stran zpravidla větším než 2:1,
  - střechy sedlové, polovalbové jsou možné při půdorysu >3:1 a šířce štítové stěny > 6,0 m,
  - výška hřebene střechy by zpravidla neměla přesahovat cca 7,0 m,

pro oblast Žďársko:

- je třeba dodržovat charakter a strukturu zástavby, které jsou dány těmito charakteristickými rysy:
  - podlažnost: přízemí + podkroví nebo přízemí + patro + podkroví
  - půdorys tvaru obdélníku, "T", "L", s poměrem stran u přízemních staveb zpravidla větším než 2:1, u patrových 3:1
  - střechy sedlové, polovalbové jsou možné při půdorysu >3:1 a šířce štítové stěny > 6,0 m
  - výška hřebene střechy u přízemních staveb by zpravidla neměla přesahovat cca 7,0 m, u patrových 10,0 m.

Poznámka: oblasti jsou vymezeny ve schématu S3 Vymezení Příhrazska a Žďárska, které je přílohou tohoto textu

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

viz výkres P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření

g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

Územním plánem Žďár jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Dopravní infrastruktura

- **VD01** komunikace místního významu pro vstup do zastavitelné plochy ZD01 ze silnice II/610
- **VD02** komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše ZD01
- **VD03** komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše ZD05
- **VD04** komunikace místního významu pro přístup k zastavitelným plochám ZD06 a ZD08
- **VD05** komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše ZD08
- **VD06** úprava a rozšíření komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše ZD20
- **VD07** komunikace místního významu pro přístup k zastavitelné ploše ZD18
- **VD08** komunikace místního významu pro přístup k zastavitelné ploše ZD13 a k napojení na účelovou cestu K03
- **VD09** úprava a rozšíření komunikace místního významu u školky
- **VD10** propojení záhumení cesty se silnicí II/279 ve Žďáru
- **VD11** úprava a rozšíření komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše ZB01
- **VD12** komunikace místního významu pro přístup k zastavitelné ploše ZS04 a k propojení stávajících komunikací
- **VD13** úprava a rozšíření komunikace místního významu pro přístup k zastavitelným plochám ZS04 a ZS05
- **VD14** rozšíření komunikace místního významu pro přístup k zastavitelné ploše ZS03
- **VD15** komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše ZP01
- **VD16** obnova části účelové cesty Břehy
- **VD17** obnova účelové cesty Doubrava
- **VD18** rozšíření záhumení cesty ve Žďáru
- **VD19** rozšíření komunikace místního významu ve Skokovech od křižovatky k jihu

Technická infrastruktura

- **VT01** čistírna odpadních vod Skokovy

g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit

Územním plánem Žďár jsou vymezeny tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Územní systém ekologické stability - prvky navržené k založení nebo doplnění

- **VULK40** - části lokálního biokoridoru LBK 40 navržené k založení
- **VULK351** - část lokálního biokoridoru LBK 351 navržená k založení

Poznámka:

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit územní plán nevymezuje.

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územním plánem Žďár jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona:

Veřejná infrastruktura - občanské vybavení

- **PO01** - Doubrava, plocha pro nový obecní úřad a další vybavenost obce
  předkupní právo ve prospěch obce Žďár se vztahuje na část pozemků 776/11 a 776/12 v k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště.
- **PO02** - Skokovy, plocha pro vybavenost obce
  předkupní právo ve prospěch obce Žďár se vztahuje na pozemky 297/4, 301, st. 206 a st 207 v k.ú. Žehrov.

Poznámka:
Kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 Stavebního zákona nebyla stanovena.

i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán Žďár vymezuje koridor pro tuto územní rezervu:

R01 Koridor územní rezervy pro modernizaci trati 070

- **dopravní infrastruktura železniční** (DZ)

Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- prověřit trasu trati s ohledem na stávající zástavbu, trasu silnice II/610 i na hodnoty území
- ve vymezeném koridoru nesmí být realizovány žádné stavby ani využití, které by znemožnily modernizaci trat

Poznámky:
*Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno **dohodou o parcelaci**, nebyly vymezeny.*

*Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním **územní studie** nebo vydáním **regulačního plánu**, nebyly vymezeny.*

***Pořadí změn v území** (etapizace) nebyla stanovena.*

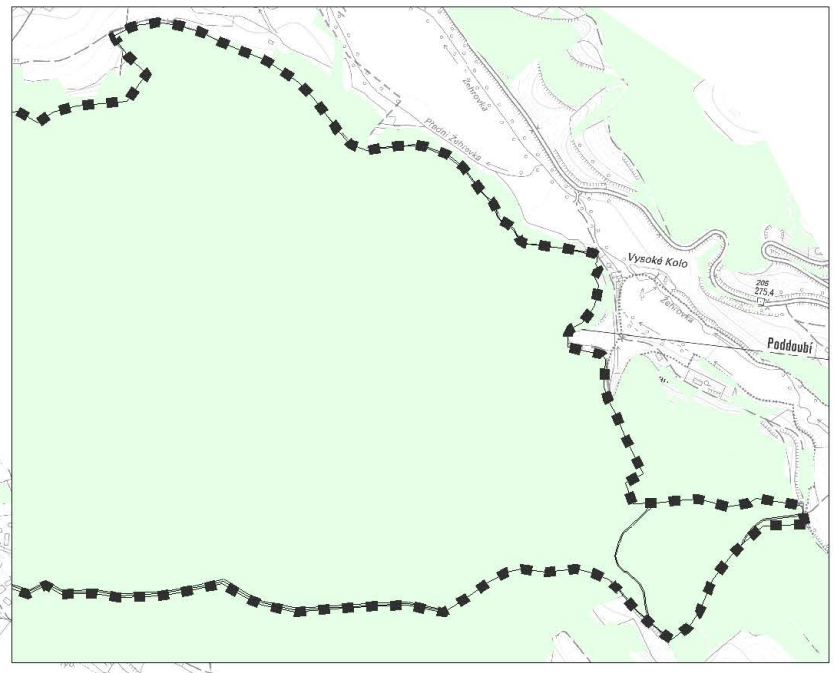
***Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby**, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nebyly vymezeny.*

j) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územního plánu Žďár obsahuje 44 číslovaných stran s 2 vloženými schématy:
S01 Koncepce silniční a železniční dopravy
S02 koncepce pěší a cyklistické dopravy

Grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy:
P1 Základní členění území
P2 Hlavní výkres
P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření

VÝCHODNÍ VÝBĚŽEK ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



II/610
II/279
III/27919
III/27922
III/27924
III/27923
III/27929

STAV NÁVRH

ŽELEZNICE

KORIDOR ÚZEMNÍ REZERVY PRO MODERNIZACI TRATI 070

SILNICE II. TŘÍDY

SILNICE III. TŘÍDY

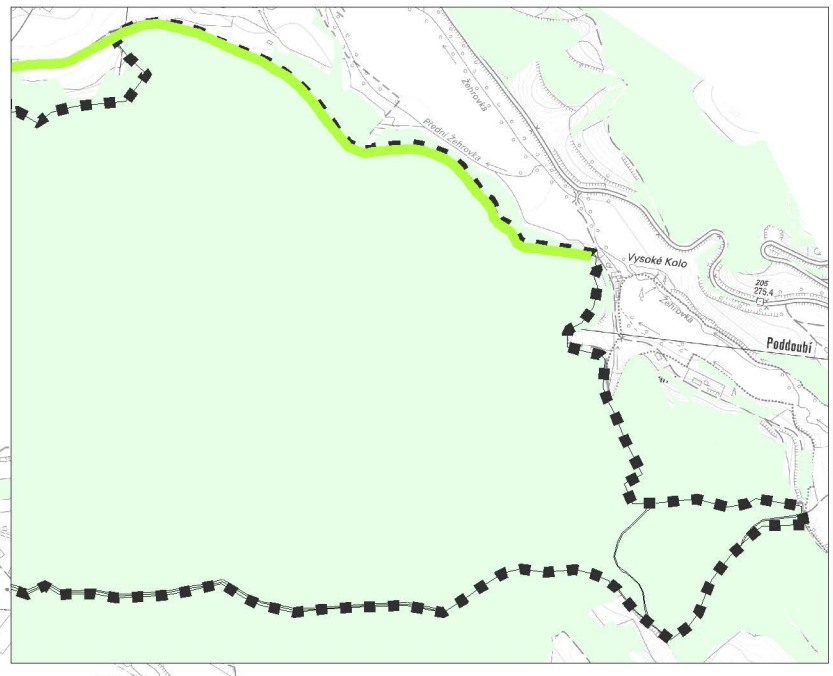
ŽELEZNIČNÍ STANICE

ZASTÁVKA AUTOBUSU

PARKOVIŠTĚ

S1 Koncepce silniční a železniční dopravy

VÝCHODNÍ VÝBĚŽEK ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



STAV NÁVRH

CYKLOTRASY

PĚŠÍ TURISTICKÉ TRASY

CHODNÍKY A PĚŠÍ PROPOJENÍ

ÚČELOVÉ CESTY

S2 koncepce pěší a cyklistické dopravy

PŘÍHRAZSKO

ZĎÁRSKO

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

ZASTAVITELNÉ PLOCHY
A PLOCHY PŘESTAVBY

S3 Vymezení Příhrazska a Žďárska

ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU 51
2. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM 53
   2.1. Soulad s Politikou územního rozvoje 53
   2.2. Soulad se ZÚR Středočeského kraje 57
3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 58
4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ 58
5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ 59
   5.1. Soulad s požadavky zvláštních přepisů 59
   5.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů 61
6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 62
7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODST.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA 62
8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY 62
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ 62
   9.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území 62
   9.2. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot 62
      9.2.1. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území 62
      9.2.2. Zdůvodnění podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot 63
   9.3. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 66
      9.3.1. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce 66
      9.3.2. Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch 71
      9.3.3. Zdůvodnění vymezení ploch přestavby 85
      9.3.4. Zdůvodnění koncepce systému sídelní zeleně 86
   9.4. Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury 86
      9.4.1. Širší vztahy 86
      9.4.2. Zdůvodnění koncepce železniční dopravy 87
      9.4.3. Zdůvodnění návrhu koncepce silniční dopravy 87
      9.4.4. Zdůvodnění návrhu koncepce komunikací místního významu a účelových cest 87
      9.4.5. Zdůvodnění řešení dopravy v klidu 88
      9.4.6. Zdůvodnění řešení hromadné dopravy 88
      9.4.7. Zdůvodnění koncepce pěší dopravy 88
      9.4.8. Zdůvodnění koncepce cyklistické dopravy 88
   9.5. Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury 89
      9.5.1. Zásobování vodou 89
      9.5.2. Odkanalizování 89
      9.5.3. Zásobování elektrickou energií 90
      9.5.4. Zásobování zemním plynem 91
      9.5.5. Spoje 92
   9.6. Zdůvodnění koncepce občanského vybavení 92
   9.7. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin 93
      9.7.1. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny 93
      9.7.2. Zdůvodnění řešení postupnosti krajiny 94
      9.7.3. Zdůvodnění vymezení ploch změn v krajině 94
      9.7.4. Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability 95
      9.7.5. Zdůvodnění návrhu ochrany nerostných surovin a geologických podmínek 99

9.7.6. Zdůvodnění návrhu ochrany před povodněmi a protierozní ochrany 100
9.8. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu 101
9.8.1. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání 101
9.8.2. Zdůvodnění stanovení podmínek ochrany krajinného rázu 102
9.9. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 102
9.10. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo 103
9.11. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv 103
10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH 104
11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ 105
12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU 106
12.1 Vyhodnocení splnění požadavků Zadání 106
12.2. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu 109
13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE 113
14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA 114
14.1. Zemědělský půdní fond 114
14.1.1. Plochy, které se z hlediska záborů ZPF nevyhodnocují 114
14.1.2. Vyhodnocení záborů ZPF 115
14.1.3. Zastavitelné plochy prověřené dosud platnou územně plánovací dokumentací 115
14.1.4. Zastavitelné plochy a plochy změn v krajině nově vymezené novým územním plánem 116
14.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa 117
15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ 117
16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK 117

Přílohy vložené do textu

Tabulky vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu - na konci textové části

Výkresy Odůvodnění

O1 Koordinační výkres	1 : 5 000
O2 Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 10 000
O3 Doprava	1 : 10 000
O4 Zásobování elektrickou energií a spoje	1 : 10 000
O5 Zásobování plynem	1 : 10 000
O6 Zásobování vodou	1 : 10 000
O7 Odkanalizování	1 : 10 000
O8 Výkres širších vztahů (vložen na konec textové části odůvodnění)	1 : 100 000

Seznam použitých zkratek:

AOPK	*Agentura ochrany přírody a krajiny*
ČOV	*Čistírna odpadních vod*
FVE	*Fotovoltaická elektrárna*
CHKO	*Chráněná krajinná oblast*
CHOPAV	*Chráněná oblast přirozené akumulace vod*
k.ú.	*Katastrální území*
LBC	*Lokální biocentrum*
LBK	*Lokální biokoridor*
N.P.	*Nadzemní podlaží*
NRBC	*Nadregionální biocentrum*
NRBK	*Nadregionální biokoridor*
OP	*Ochranné pásmo*
PP	*Přírodní památka*
PR	*Přírodní rezervace*
PUPFL	*Pozemky určené k plnění funkcí lesa*
PÚR	*Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace 1*
Q_{100}	*Záplavové území - "Stoletá voda"*
RD	*Rodinný dům*
STL	*Středotlaký (plynovod)*
SZ	*Stavební zákon*
TO	*Třída ochrany*
TS	*Trafostanice*
ÚP	*Územní plán*
ÚPD	*Územně plánovací dokumentace*
ÚPSÚ	*Územní plán sídelního útvaru*
ÚSES	*Územní systém ekologické stability*
VN	*Vysoké napětí*
VTL	*Vysokotlaký (plynovod)*
ZPF	*Zemědělský půdní fond*
z.ú.	*Zastavěné území*
ZÚR	*Zásady územního rozvoje*

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Žďár má platný územní plán sídelního útvaru (dále jen „ÚPSÚ“) schválený usnesením Zastupitelstva obce Žďár ze dne 15.12.1999, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou č. 1/99. Tento dokument byl postupně upraven:

- Změnou č. 1, schválenou usnesením č. 3 Zastupitelstva obce Žďár dne 29.04.2004, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou č. 1, která nabyla účinnosti 25.5.2004.
- Změnou č. 2, schválenou usnesením č. 1/2008 Zastupitelstvem obce Žďár dne 30.1.20089, vydanou opatřením obecné povahy č. 65/08, které nabylo účinnosti dne 13. 02. 2008.
- Změnou č. 3, vydanou opatřením obecné povahy č. 1/2015 na základě usnesení zastupitelstva obce Žďár č. 14/2015 ze dne 1.12.32015.

Nový Územní plán Žďár je pořizován z vlastního podnětu obce. O pořízení nového ÚP Žďár rozhodlo Zastupitelstvo obce Žďár dne 18.11.2014, usnesením č. 13/2014 bod.č.10.

Tímto usnesením zastupitelstvo obce současně schválilo určeným zastupitelem místostarostu obce Jiřího Dumka.

Pořizovatelem ÚP Žďár se v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, stal Městský úřad Mnichovo Hradiště.

Doplňující průzkumy a rozbory řešeného území, jako podklad pro zpracování návrhu zadání ÚP Žďár, byly zpracovány Ing. arch. Vlastou Poláčkovou - Urbanistický atelier UP-24, K Červenému Vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6, která je současně zpracovatelem nového ÚP Žďár.

Při zpracování nového ÚP Žďár budou respektovány a naplněny cíle a úkoly územního plánování stanovené zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, dalšími souvisejícími právními předpisy a nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi.

Na základě územně plánovacích podkladů byl pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vypracován návrh zadání, který byl projednán podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Návrh zadání byl jednotlivě zaslán krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím. Veřejnosti bylo projednávání zadání včetně poučení o lhůtách, ve kterých je možné podávat k návrhu zadání připomínky, oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlížení v tištěné podobě po dobu 30 dnů na obecním úřadu Žďár a u pořizovatele. Současně byl zveřejněn v elektronické podobě na webových stránkách obce a pořizovatele.

Po uplynutí lhůt k podání připomínek veřejnosti, požadavků a stanovisek dotčených orgánů a podnětů sousedních obcí byl návrh zadání pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem upraven podle výsledku projednání. Upravený návrh zadání byl v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona předložen Zastupitelstvu obce Žďár, které jej svým usnesením dne 5. 1. 2016 usnesení č. 1/2016 schválilo.

Na základě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu Žďár.

Cílem řešení nového ÚP Žďár je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území a souladu všech zájmů v území formou komplexního řešení účelného využití a plošného a prostorového uspořádání území.

Na základě schváleného zadání byl vypracován návrh ÚP Žďár.

V souladu s ustanoveními § 50 odst. 2 stavebního zákona rozeslal pořizovatel dne 09.08.2016 příslušným DO, KÚSK a sousedním obcím oznámení o společném jednání o návrhu ÚP Žďár. Současně byl ÚP Žďár zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách pořizovatele a obce Žďár. Společné jednání o návrhu ÚP Žďár se konalo dne 30.08.2016 ve velké zasedací místnosti městského úřadu Mnichovo Hradiště. Ze společného jednání byl pořízen zápis.

V průběhu společného jednání byla pořizovateli doručena stanoviska těchto DO a ostatních příslušných institucí: ČEZ Distribuce, a.s., Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR - odbor hornictví, Státní pozemkový

úřad, Lesy ČR, s.p., Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, Státní veterinární správa, Česká geologická služba, správa oblastních geologů, Povodí Labe, s.p., Ministerstvo obrany ČR – sekce ekonomická a majetková, RWE GasNet, s.r.o., Městský úřad Mnichovo Hradiště – orgán ochrany přírody, orgán ochrany zemědělského půdního fondu, orgán státní památkové péče, vodoprávní úřad, orgán státní správy lesů, silniční správní úřad, odpady, Ministerstvo vnitra ČR, Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Ministerstvo životního prostředí – odbor výkonu státní správy I., Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Krajský úřad Středočeského kraje – orgán ochrany přírody, orgán ochrany zemědělského půdního fondu, orgán státní správy lesů, prevence závažných havárií, posuzování vlivů na ŽP, ochrana ovzduší, silniční správní úřad, orgán státní památkové péče

K uvedenému stanovisku Agentury ochrany přírody a krajiny, Regionálního pracoviště Liberecko, Správa CHKO Český ráj proběhlo dne 15.11.2016 dohodovací řízení, kde došlo k dohodě.

Po termínu k uplatnění stanovisek a vyjádření pořizovatel neobdržel žádná vyjádření.

V průběhu společného jednání byly pořizovateli doručeny připomínky z řad veřejnosti:

Jaroslav Trakal, trvale bytem Doubrava 215, 294 11 Loukov u Mnichova Hradiště týkající se nesouhlasu se zařazením pozemku p.č. 771/3 do plánu VP staveb a jeho zařazením do zastavitelného území a možnou změnou využití.

Mgr. Doubravka Fišerová a Jaroslav Bulva, trvale bytem Arnoštice – Žehrov týkající se nesouhlasu se zařazením pozemku parc.č. 136 k.ú. Žehrov do navržených ploch jako ZS (zeleň soukromá a vyhrazená), žádost o zařazení do ploch přírodních (NP) a vyřazení ze zastavěného a zastavitelného území obce.

Josef Lojda, Jitka Lojdová, Doubrava 44, 294 11 Žďár týkající se nesouhlasu se zařazením pozemku 640/13 k.ú. Žďáru Mnichova Hradiště do nezastavitelných ploch, žádost o rozšíření území vhodného pro rodinnou zástavbu na pozemek 640/13 k.ú. Žďáru Mnichova Hradiště (Doubrava), a to alespoň v rozsahu obsažené v platném ÚPSÚ.

ZD Březina nad Jizerou, družstvo (IČO: 00105309), Březina týkající se zamezení přístupu obhospodařování půdního bloku o výměře téměř 7 ha z důvodu navrhované zastavitelné plochy ZD23, Doubrava, jižní okraj,

Libor Dražil, trvale bytem, Loukov 2, 294 11 Loukov u Mnichova Hradiště týkající se nesouhlasu se zařazením pozemku p.č. 508 k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště z části do nezastavitelných ploch.

Ing. Jakub Hlavička, trvale bytem Kruhová 534/14, 100 00 Praha 10 – Strašnice a Ing. Ondřej Batěk, trvale bytem Za Hládkovem 105/8 169 00 Praha 6 - Střešovice Praha týkající se nesouhlasu se zařazením pozemků parc.č. 923/2, 923/21 a 923/22, vše v k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště do nezastavitelných ploch.

Pořizovatel dopisem ze dne 01.12.2016 JID: 34734/2016/MH požádal ve smyslu ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona o zaslání stanoviska KÚSK k návrhu ÚP Žďár z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Stanovisko KÚSK, Odboru regionálního rozvoje pořizovatel obdržel dne 21.12.2016 dopisem č.j. 185085/2016/KUSK se závěrem, že nebyly shledány žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o návrhu ÚP Žďár.

K veřejnému projednání byl předložen takto upravený ÚP Žďár.

Tato kapitola bude doplněna na základě dalších výsledků projednání návrhu územního plánu.

2. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

viz § 53 odst. 4 a) Stavebního zákona

2.1. Soulad s Politikou územního rozvoje

Územní plán je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizace 1 (2015).

Území obce Žďár leží mimo rozvojové oblasti a leží v přímé návaznosti na rozvojovou osu OS3 (Praha - Liberec - hranice ČR/Německo, Polsko (Gorlitz/Zgorzelec).

Návrh územního plánu je **v souladu s republikovými prioritami** stanovenými v bodech (14) - (32) PÚR:

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

Územní plán respektuje všechny hodnoty území převzaté z ÚAP ORP a zjištěné při doplňujících průzkumech a rozborech. Nově navržené zastavitelné plochy respektují chráněná a jinak hodnotná území. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby realizovaná zástavba nenarušila stávající urbanistickou strukturu osídlení a charakter stávající zástavby ani krajinný ráz.

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

Na území obce se nevyskytují lokality s výraznou sociální segregací. Územní plán ani nevytváří podmínky pro vznik takovýchto lokalit. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v zastavěném území, případně v návaznosti na něj. Podmínkou realizace zástavby je vybudování odpovídající dopravní a technické infrastruktury, územní plán vytváří i podmínky pro vznik nové vybavenosti a veřejných prostranství.

(16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné*

zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Územní plán řeší celé správní území obce komplexně. Zohledněny jsou jak zájmy soukromé, tak veřejné. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro zlepšení života obci např. vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití, které mimo jiné vyloučí narušování kvality obytného prostředí nevhodnými aktivitami. Ke zvýšení kvality života v obci také přispěje vymezení veřejných prostranství, ploch veřejné zeleně, ploch pro veřejnou vybavenost, či sport.

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

Územní plán stabilizuje stávající a plochy pro výrobní a podnikatelské aktivity. Obec se navíc nachází v území velmi dobře dopravně dostupném s pracovními příležitostmi v okolí.

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

Územní plán vytváří předpoklady pro posílení obslužných funkcí jednotlivých sídel v řešeném území, odpovídající jejich velikosti a významu. Vyšší vybavenost a pracovní příležitosti budou i nadále poskytovat větší sídla v okolí.

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

V řešeném území se nenachází žádné brownfields. Zastavitelné plochy jsou navrženy z velké části uvnitř zastavěného území (zejména v Doubravě) nebo v enklávách v návaznosti na zastavěné území. Tím jsou minimalizovány nároky na zábory zemědělského, resp. lesního půdního fondu.

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

Územní plán nenavrhuje žádné rozvojové záměry, které by ovlivnily charakter krajiny. Při návrhu byly respektovány všechny přírodní hodnoty území. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby záměry neměly dopad na krajinu a krajinný ráz.

Využití krajiny je v územním plánu navrženo i s ohledem na cílové charakteristiky krajiny; na území obce je v ZÚR vymezena krajina přírodní (P02). Návrh územního plánu respektuje zásady stanovené v ZÚR pro tento typ krajiny.

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

Územní plán vylučuje srůstání sídel ani neumisťuje do území žádné záměry, které by zhoršily prostupnost krajiny.

(21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Obec se nenachází v rozvojové oblasti ani ose, ani ve specifické oblasti. Územní plán vytváří podmínky pro případné doplnění ploch zeleně jak v sídlech, tak v krajině, zejména v severní části území, které je využíváno intenzivněji k zemědělské výrobě.

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

Atraktivita krajina Českého ráje předurčuje území především pro nepobytovou rekreaci - turistiku a cykloturistiku. Územní plán vytváří podmínky pro další doplnění infrastruktury pro pěší a cyklo turistiku. V sídlech jsou pak vytvořeny podmínky pro rodinnou rekreaci a doplnění drobnějších ubytovacích kapacit pro pobytovou rekreaci.

(23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.*

Území obce je dobře dostupné (přímé napojení území na dálnici D10, železniční trati 070 se stanici Loukov sousedící s řešeným územím).

Územní plán vytváří podmínky pro doplnění chybějící technické infrastruktury a návrhu nové v nových zastavitelných plochách. Dále vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti území, zejména krajiny.

(24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Obec má dobře fungující veřejnou dopravu (autobusovou i železniční). Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení technické vybavenosti sídel (např. návrh kanalizace a ČOV pro Žehrov a Skokovy) a rozvoj zástavby navrhuje s ohledem na možnosti jejího rozšíření.

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

V území nedochází dlouhodobě k překračování imisních limitů. Územní plán neumísťuje zastavitelné plochy pro bydlení do sousedství výrobních areálů.

(25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.*

Územní plán respektuje vyhlášená záplavová území a neumísťuje do nich nové zastavitelné plochy. Dále vytváří podmínky pro opatření na ochranu území před povodněmi a zvyšující retenční schopnost krajiny.

(26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Územní plán neumísťuje do záplavových území zástavbu.

(27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

Území obce je velmi dobře dopravně napojené (železnice, dálnice D10) s regionálními centry.

(28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je třeba řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru a veřejnosti.*

Rozvoj obce je řešen koordinovaně i v dlouhodobém horizontu. Územní plán navrhuje systém veřejných prostranství a sídelní zeleně.

(29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest.*

V řešeném území je zastoupena jak silniční, tak železniční doprava, která je stabilizovaná.

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

Požadavky územní plán řeší – viz kapitola Vodní hospodářství.

(31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Územní plán nevylučuje umísťování fotovoltaických elektráren v zastavěném území (zejména ve výrobních areálech). V území funguje i malá vodní elektrárna.

Vzhledem k hodnotám krajinného rázu vylučuje územní plán umísťování větrných elektráren a fotovoltaických elektráren v krajině.

(32) *Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.*

V území se nenacházejí znevýhodněné části. Územní plán vytváří podmínky pro vznik kvalitní obytné zástavby např. stanovením podmínek prostorového uspořádání (minimální velikost pozemku, max. hustota zastavění, výšková hladina, přizpůsobení se charakteru stávající kvalitní zástavby apod.).

2.2. Soulad se ZÚR Středočeského kraje

Územní plán je v souladu se ZÚR Středočeského kraje, aktualizace č. 1.

Žďár leží v sousedství **rozvojové osy OS3 Praha – Mladá Boleslav – Liberec**, zpřesněné ZÚR.

ZÚR vymezují na území Žďáru tyto **plochy a koridory krajského významu**, které jsou územním plánem respektovány a zpřesněny:

Koridor územní rezervy

- **koridor pro přeložku na železniční trati 070**.

Koridor zasahuje do řešeného území na jeho severozápadním okraji. Vlastní železniční trať se nachází za hranicí obce Žďár a její přeložka se plánuje západním směrem, tudíž se od hranice obce oddálí.

Veřejně prospěšné stavby a opatření vymezené ZÚR

Na území obce jsou vymezena pouze veřejně prospěšná opatření pro územní systém ekologické stability:

- **NC43** Příhrazské skály
- **NK35** Příhrazské skály - Les Království, osa borová

Tyto prvky ÚSES jsou územním plánem respektovány a upřesněny.

Celé území leží v oblasti se shodným krajinným typem

- **P02** - **krajina přírodní**

ZÚR stanovují v článku (222) tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;
b) neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

Územní plán svým řešením tyto zásady respektuje - viz též kapitola 9.2.

3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

viz § 53 odst. 4 b) Stavebního zákona

Územní plán Žďár je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

- Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Navržený rozvoj je podřízen reálným potřebám území i jeho hodnotám. Územní plán předpokládá rozvoj zejména obytné funkce a doplnění vybavenosti a ploch pro rekreaci a relaxaci obyvatel i návštěvníků území
- Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území. V případě střetu zájmů jsou veřejné zájmy nadřazeny zájmům soukromým.
- Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana těchto hodnot je promítnuta zejména do rozsahu a umístění zastavitelných ploch i do podmínek pro využití ploch. Návrh územního plánu respektuje při návrhu zastavitelných ploch všechny hodnoty území. Zastavitelné plochy byly vymezeny i s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V maximální možné míře je před zástavbou chráněno nezastavěné území.
- V územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.
- Územní plán stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. Tyto požadavky jsou promítnuty zejména do podmínek prostorového uspořádání území, které jsou stanoveny územním plánem
- Územní plán stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání krajinu před zástavbou a jiným nevhodným využitím.

4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

viz § 53 odst. 4 c) Stavebního zákona

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

Bude doplněno po přezkoumání pořizovatelem.

5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

viz § 53 odst. 4 d) Stavebního zákona

Všechny uvedené právní předpisy jsou míněny ve znění pozdějších právních předpisů (v platném změní).

5.1. Soulad s požadavky zvláštních přepisů

Požadavky zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

AOPK ČR vyloučila významný vliv koncepce územního plánu na EVL a ptačí oblasti.

Územní plán respektuje a chrání všechna území ochrany přírody, včetně ÚSES, který upřesňuje.

Požadavky zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF

Územní plán respektuje požadavky vyplývající zejména z § 4 a § 5 zákona. Odůvodnění územního plánu obsahuje Vyhodnocení záborů půdního fondu je předmětem kapitoly 14.1 a výkresu O2.

Požadavky zák. č. 289/1995 Sb., o lesích

Návrhem územního plánu nejsou dotčeny PUPFL, zejména na ně nejsou umísťovány žádné stavby pro rekreační a sportovní účely.

Požadavky zák. 254/2001 Sb., o vodách

Územní plán respektuje pásmo podél vodních toků nezbytné pro jejich správu.

Územní plán respektuje záplavové území Jizery a jeho aktivní zónu a nenavrhuje do něj žádnou novou zástavbu.

Územní plán řeší koncepci nakládání s povrchovými vodami - zejména jejich vsakem.

Požadavky zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

Územní plán nenavrhuje žádný záměr, který by bylo třeba posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí.

Požadavky zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Územní plán nenavrhuje žádné nové plochy výroby ani neumisťuje plochy pro bydlení do sousedství výrobních ploch.

Požadavky zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

Územní plán eviduje a chrání památky zapsané v Ústředním seznamu památek ČR.

Celé území je považováno za území s archeologickými nálezy, tuto skutečnost územní plán rovněž respektuje.

Požadavky zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem, zejména § 77, odst. 2) - 5).

Požadavky zák. č. 44/1988 Sb., horní zákon

V řešeném území se nevyskytují žádná ložiska ani prognózní zdroje nerostných surovin.

Požadavky zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

V koordinačním výkrese O1 jsou vyznačena ochranná pásma silnic i jejich popis.

Požadavky zák. č. 239/200 Sb., o integrovaném záchranném systému

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní,

- Území ohrožené zvláštní povodní se v řešeném území nenachází.
- Do řešeného území zasahuje záplavové území Q_{100} řeky Jizery, včetně aktivní zóny. Územní plán do záplavového území nenavrhuje žádné zastavitelné plochy.

Vymezení zón havarijního plánování

- Zóny havarijního plánování se v řešeném území nenacházejí.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

- Bude řešeno v improvizovaných úkrytech ve vybraných prostorech bytové i jiné výstavby.
- Stálé úkryty se na území obce nevyskytují.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

- Evakuovaní obyvatelé budou ubytování v objektu školy ve Žďáru, v objektu MŠ v Doubravě nebo v rekreačních objektech a penzionech na území obce.

Skladování materiálu CO a humanitární pomoci

- Materiál CO je skladován mimo obec.
- Humanitární pomoc bude skladována v budově obecního úřadu, v prostorách základní školy nebo MŠ.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelná území

- Nebezpečné látky nejsou na území obce skladovány.

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

- Výrobní areál Břehy, zemědělský areál ve Žďáru.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

- Nebezpečné látky nejsou na území obce skladovány.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

- Nouzové zásobování vodou: bude prostřednictvím cisteren VaK z Turnova nebo Mladé Boleslavi nebo balené vody.
- Nouzové zásobování elektrickou energií: obec v současné době nemá žádný nouzový zdroj elektrické energie, ale plánuje nákup mobilní elektrocentrály, která bude určena zejména pro čerpací stanici obecního vodovodu v Žehrově.

Požadavky zák. č. 133/1985 Sb. o požární ochraně

Zdroje požární vody:

- Hydranty (podzemní + 1 nadzemní) na veřejném vodovodu ve vlastnictví a provozování obce. V Obci se plánuje posílení vodního zdroje a vybudování nového vodojemu.
- Další zdroje: bývalé koupaliště Příhrazy, Jizera, Žehrovka, rybníky v místních částech Žehrov, Skokovy.

Nadzemní elektrická vedení musí při umísťování respektovat §12a bod 5 příloha č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb. a odst. 1 § 23 vyhl. č. 501/2006.

Nově navrhované komunikace (viz též kap. 9.4.4)

- Komunikace jsou navrženy v souladu s vyhláškou č. 501/2006Sb. Detailní řešení navržených komunikací v souladu s příslušnými normami, tak aby umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel, bude předmětem následné dokumentace.
- komunikace uvnitř zastavitelných ploch budou také předmětem následné dokumentace.

Podrobné požárně-bezpečnostní řešení staveb je dle příslušných právních předpisů součástí navazujících projektových dokumentací (např. Vyhl. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření v platném znění, Vyhl. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění a Vyhl. 146/2008 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb, v platném znění).

Požadavky zákona č. 222/1999 o zajišťování obrany České republiky

Vyjmenované druhy staveb, pro které je k vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení, v souladu s ustanovením § 175 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) vždy nutné souhlasné stanovisko SEM Praha:

1) Návrhy ÚPD a návrhy na vydání územního rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu.
2) Výstavba, rekonstrukce, likvidace železničních tratí, objektů na nich a přidružených objektů a zařízení. Výstavba, rekonstrukce, likvidace dálnic, silniční sítě I. - II. třídy.
3) Výstavba, rekonstrukce, likvidace letišť všech druhů, včetně jejich ochranných pásem a přidružených objektů a zařízení.
4) Výstavba a rekonstrukce rozvodů elektrické energie od 22 kV výše.
5) Trhací práce, výstavba, rekonstrukce dolů, lomů s použitím elektrického roznětu.
6) Výstavba radioelektronických a telekomunikačních zařízení vyzařující elektromagnetickou energii všeho druhu (radiové vysílače, TV, TVP základnové stanice radiotelekomunikačních sítí, radioreléová stanice, radiolokační, radionavigační, telemetrická zařízení) včetně jejich anténních systémů a nosičů (i těch, jejich stavba je povolována na základě oznámení) a požadovaných ochranných pásem.
7) Výstavba objektů, konstrukcí a zařízení vyšších než 30 metrů nad terénem a staveb jevících se jako dominanta v otevřeném terénu.
8) Výstavba větrných a fotovoltaických elektráren

MO ČR si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to nevyžádají zájmy AČR.

5.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů

Je obsaženo v kapitole 12.2 Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu.

6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

viz § 53 odst. 5 b) Stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo v Zadání územního plánu požadováno.

7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODST.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

viz § 53 odst. 5 c) Stavebního zákona

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje požadováno.

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

viz § 53 odst. 5 d) Stavebního zákona

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje požadováno.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území

ad kapitola a) výrokové části

Zastavěné území je vymezeno v souladu § 58 odst.1) a 2) Stavebního zákona (dále též SZ). Do zastavěného území je zahrnut „intravilán“ převzatý z mapových podkladů dosud platného ÚPSÚ a dále pozemky uvedené v bodech a) - d) odst. 2) § 58 SZ. Zastavěné území vykazuje **stav k 1. 9. 2017**.

9.2. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

9.2.1. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území

ad kapitola b.1) výrokové části

Obec má dobré rozvojové předpoklady zejména pro bydlení, díky dobré základní vybavenosti i dobré dopravní obsluze - železniční i silniční, spojující obec s významnými centry vyšší vybavenosti a pracovních příležitostí (Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Turnov, Liberec, ale i Praha).

Územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, podporuje zejména rozvoj funkce bydlení. V souvislosti s tím vytváří i podmínky pro doplnění nové vybavenosti a technické infrastruktury.

Dalším rozvojovým předpokladem je atraktivní a hodnotné přírodní zázemí, které obec předurčuje také pro rozvoj rekreace a turistiky. Územní plán podporuje i rozvoj rekreační funkce území.

9.2.2. Zdůvodnění podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot

ad kapitola b.2) výrokové části

Návrhem nejsou negativně dotčeny žádné hodnoty území. Návrh územního plánu vytváří podmínky pro ochranu a obnovu hodnot území, jak kulturních, tak přírodních.

Stanovením vhodných prostorových regulativů a jejich respektováním by mělo být zabráněno narušení krajinného rázu nevhodnými stavbami i znehodnocení obrazu a charakteru jednotlivých sídel.

❖ **Přehled kulturních hodnot a podmínky z toho vyplývající**:

- **Památky zapsané v seznamu nemovitých kulturních památek** (zdroj: Monumnet):

Číslo rejstříku	Část obce	čp.	Památka	umístění
45360 / 2-3640	Žďár	čp.7	venkovská usedlost	
26204 / 2-1772	Žďár	čp.10	venkovská usedlost s kovárnou	
29379 / 2-1771	Žďár	čp.31	venkovská usedlost	
22902 / 2-3642	Doubrava	čp.4	venkovský dům	
104767	Břehy		kříž - křížový kámen	v zahradě čp. 27

- **Další významné stavby** (sledované v ÚAP)

Doubrava
  - 7 staveb a souborů staveb lidové architektury (většinou roubené)
  - 2 secesní obytné stavby

Žďár
  - pseudogotická kaple Navštívení Panny Marie
  - 22 souborů staveb lidové architektury (většinou roubené a částečně roubené, někdy kamenné chalupy a areály statků)

Břehy
  - areál statku a roubená stodola

Příhrazy
  - 4 stavby a soubory staveb lidové architektury (roubené chalupy a hosp. stavení, areál statku)

Žehrov
  - roubená chalupa, roubená stodola
  - novostavba rodinného domu s kvalitní venkovskou architekturou
  - dřevěná zvonice

- **Drobné stavby**
  - památník padlým za 1. a 2. sv. války, Doubrava
  - kaplička se zvonicí, jižní okraj Doubravy

- kamenný pomník s plastikou ženy, Žďár
- litinový kříž s Ježíškem, Žďár
- zděná boží muka u cesty, Žďár
- litinový kříž, náves Břehy
- polychromovaná socha světce u silnice na severním okraji Žehrova
- litinový kříž s Ježíškem a P. Marií, Skokovy

- **Dochovaná urbanistická struktura a charakter původní zástavby**
  - Břehy - zástavba kolem půlkruhové návsi.
  - jihovýchodní část Doubravy - ulicová zástavba
  - Žďár - ulicová zástavba
  - Žehrov - nepravidelná shluková zástavba, tvořená jednotlivými usedlostmi
  - Skokovy - zachované půdorysná struktura v severní části sídla (stavby z velké části přestavěny)

Územní plán požaduje zachování těchto hodnot při dalším využití území a vytváří podmínky pro ochranu uvedených hodnot stanovením podmínek prostorového uspořádání. Tyto podmínky požadují při dostavbách a výstavbě v území s výskytem těchto hodnot respektovat charakter původní zástavby a stávající urbanistickou strukturu. Navržená zástavba se musí charakteru a struktuře stávající zástavby přizpůsobit, zejména v částech obce se zachovalou strukturou vesnické zástavby.

- **Území s archeologickými nálezy**

ÚAN kategorie I
území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů:
- Příhrazy
- Zbytky skalního hradu Staré Hrady

ÚAN kategorie II
území, kde se pravděpodobnost výskytu arch. nálezů pohybuje v rozmezí 51 – 100%:
- Břehy - intravilán
- Žďár - jádro vsi
- Žehrov - jádro vsi

ÚAN kategorie III
území, které mohlo být osídleno či jinak využíváno člověkem, ale výskyt archeologických nálezů nebyl dosud pozitivně prokázán, pravděpodobnost výskytu je 50%:
- celé zbývající území obce nespadající do kategorie I a II

Při výstavbě v území obce musí stavebník zajistit záchranný archeologický průzkum.

- **Veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně**

Jsou důležitá pro život v obci, pro setkávání občanů pro krátkodobou rekreaci a relaxaci. Územní plán je zachovává a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, zejména v nových plochách pro obytnou zástavbu.

- **Další plochy sídelní zeleně**

Další hodnotou území je sídelní zeleň (více v kapitole 9.3.1.). Sídelní zeleň je kromě zeleně veřejné tvořena dále zelení soukromou a vyhrazenou (zahrady) a zelení přírodního charakteru. Kromě jiného má zeleň v sídle i funkci estetickou a slouží k zapojení zástavby do krajiny. Z tohoto důvodu je zejména zeleň v zahradách na okraji sídel důležitá a je třeba ji chránit před zástavbou.

❖ **Přehled přírodních hodnot území a podmínky z toho vyplývající**:

Územní plán Žďár respektuje všechny následující přírodní hodnoty území. Navržený rozvoj neovlivní negativně plochy ochrany přírody, vymezené plochy ÚSES, ani další přírodně hodnotná území.

Ochrana a rozvoj hodnot krajiny:

Následující přírodně hodnotné části krajiny územní plán zařazuje do **ploch přírodních (NP)**, ev. do **ploch smíšených nezastavěného území** s indexem „p“, jejichž využití je podřízeno ochraně přírody.

- **Velkoplošná chráněná území**
  - CHKO Český ráj - zóna 1 - 3

- **Chráněná přírodní území**
  - Přírodní rezervace a EVL Příhrazské skály
  - Přírodní rezervace Podtrosecká údolí (do řešeného území zasahuje malou částí)
  - Přírodní rezervace Žabakor s ochranným pásmem (do řešeného území zasahuje malou částí OP)
  - Přírodní památka V dubech

- **Evropsky významné lokality (EVL)**
  - EVL CZ0214012 Příhrazské skály - způsob ochrany: přírodní rezervace

- **Přechodně chráněné plochy**
  - Louky u Žehrova - slatinné louky
  - Žežulička - mokřadní louka s prstnatcem májovým (Příhrazy)

- **Biotopy zvláště chráněných druhů rostlin**
  - Louky u Žehrova

- **Významné krajinné prvky**
  - ze zákona: v řešeném území to jsou veškeré lesy, vodní toky, rybníky, a údolní nivy

- **Památné stromy**
  - 103819 dub na Zezuláku
  - 103 820 duby v Rohanské oboře
  - 103 766 dub v Dubech
  - 105 516 lípa u rybářů
  - 105 539 Havlíčkův dub

- **Územní systém ekologické stability (ÚSES)** - více viz kap. 9.7.4)
  - nadregionální biokoridory:
    NK35 Příhrazské skály - Les Království, osa borová (s vloženými lokálními biocentry)
    NK31 Údolí Kamenice a Jizery - Příhrazské skály, osa vodní a nivní (s vloženými lokálními biocentry)
  - nadregionální biocentrum:
    NC43 Příhrazské skály
  - lokální ÚSES:
    LBC 56 - Žehrovka u Skokov
    LBC 456 Hájenský rybník
    LBK 40 - Na křemíku
    LBK 350 Žehrovka

LBK 351 Žehrovka u Skokov – Hájenský rybník
LBK 352 Hájenský rybník – Bažantnice
LBK 353 Hájenský rybník – Doubsko

- **Ochrana půdního fondu**
  - Lesy - se nachází zejména v přírodně nejhodnotnější jižní části území a pokrývají téměř 40% území obce. Je to lesnatost nadprůměrná, protože v celé České republice je cca 30%.

Návrhem územního plánu nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.

  - Kvalitní zemědělská půda - půdy třídy ochrany I se v řešeném území nevyskytují, půdy třídy ochrany II se nacházejí pouze na jihovýchodním okraji Žďáru - zastavitelné plochy jsou situovány mimo tyto kvalitní půdy.

- **Přírodní zdroje**
  - Chráněná oblast přirozené akumulace vod CHOPAV Severočeská křída - celé území obce.
  - Zdroje pitné vody veřejného vodovodu jihozápadně od Žehrova.

❖ **Přehled civilizačních hodnot a podmínky z toho vyplývající**:

Kromě hodnot kulturních se v území vyskytují další hodnoty vytvořené člověkem, zhodnocující území a usnadňující a zlepšující život. Jsou to zejména:

- **dopravní a technická infrastruktura** - železniční, silniční a další cestní síť, technická vybavenost - nezbytná pro kvalitní život v obci. Územní plán respektuje stávající infrastrukturu a navrhuje doplnění chybějící infrastruktury ve sávající zástavbě i pro nově navrženou zástavbu.
- **veřejná vybavenost** - škola, mateřská škola, obecní úřad - důležité pro každodenní život v obci. Územní plán v souvislosti s navrženým rozvojem doplňuje tuto vybavenost.
- **investice v půdě**) - odvodnění, případně závlahy - zhodnocují zemědělskou půdu, proto jsou návrhem územního plánu respektovány a v případě, že se jich některá rozvojová plocha dotýká, musí být zajištěna funkčnost zbývající části systému.

9.3. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

ad kapitola c) výrokové části

9.3.1. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Zdůvodnění základních zásad urbanistické koncepce

ad kapitola c.1.1) výrokové části

Územní plán při návrhu nových rozvojových ploch vyšel z reálných konkrétních potřeb obce i z jejího celkového rozvojového trendu.

Návrh územního plánu skloubil potřeby obce a požadavky majitelů pozemků a investorů s kapacitou a možností rozvoje veřejné infrastruktury i s požadavkem ochrany hodnot území a s limity využití území.

Územní plán přebírá v první řadě rozvojové plochy navržené dosud platným ÚPSÚ, doplňuje je o některé nově uplatněné požadavky, které byly předběžně vyhodnoceny v rámci

doplňujících průzkumů a rozborů. Vzhledem k velkému rozsahu zastavitelných ploch nebylo možné zařadit do územního plánu všechny požadavky, byť nebyly vyhodnoceny jako nevhodné (více v kapitole 10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území).

Pro rozvoj jsou prioritně navrženy volné plochy v zastavěném území nebo plochy obklopené zastavěným územím. Dále pak proluky a další vhodné plochy přiléhající k zastavěnému území, čímž dojde k zarovnání hranice zastavěného území.

Územní plán předpokládá vyvážený rozvoj zejména obytné a rekreační funkce a s tím spojený rozvoj odpovídající vybavenosti, infrastruktury a nezbytného sportovního a rekreačního zázemí pro obyvatele. Rozvoj výrobních aktivit je ale omezen, aby nedocházelo k narušování obytného a rekreačního prostředí obce.

Územní plán podporuje rozvoj jednotlivých sídel jako samostatných celků. Přispívá tím nejen k zachování původní struktury zástavby a krajinného rázu, ale i k co největší prostupnost krajiny a zachování všech přírodních hodnot území.

Nezastavěné území, tedy krajinu, jako jednu z hodnot chrání územní plán před lokalizací nevhodných staveb nebo dalším nevhodným využitím. Stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vylučuje některé stavby, přípustné v krajině dle § 18, odst. 5) stavebního zákona, jde zejména o zemědělské areály, větrné a fotovoltaické elektrárny.

Na území CHKO Český ráj vychází zásady urbanistické koncepce z doporučení Plánu péče o CHKO a Preventivního hodnocení krajinného rázu na území CHKO.

Zdůvodnění urbanistické koncepce jednotlivých částí obce

ad kapitola c.1.2) výrokové části

Jednotlivá sídla mají svůj historický vývoj, ze kterého plyne jejich charakter a specifika, proto jsou stanoveny specifické zásady urbanistické koncepce pro každou samostatnou část sídla.

Důraz je kladen na ochranu dochovaného charakteru a struktury zejména původní zástavby, tak aby realizací nové zástavby nebyl narušen charakteristický obraz jednotlivých sídel. Rovněž nesmí docházet k narušování obytného prostředí nevhodnou lokalizací výrobních aktivit a dalších potenciálně rušících funkcí v území.

Žďár

Žďár si zachoval charakter ulicové zástavby, tvořené zemědělskými usedlostmi a chalupami, (které si rovněž z velké části zachovaly svůj původní charakter), se zahradami začleňujícími zástavbu do krajiny. Tento charakter sídla bude zachován, zástavba je doplněna pouze v ojedinělých prolukách. Důraz je kladen na zachování zeleně zahrad na přechodu zástavby do krajiny, proto jsou některé zahrady zařazeny do ploch sídelní zeleně soukromé, aby byla zajištěna jejich nezastavitelnost.

Nové zastavitelné plochy jsou situovány převážně do severní části sídla (mimo CHKO)

Žďár Bude se rozvíjet jak samostatné sídlo obytného a rekreačního charakteru se základní vybaveností (škola, pošta, obchod, stravovací zařízení).

Ve Žďáru je situován rozsáhlý zemědělský areál, který je stabilizovaný, další jeho rozvoj však možný není, stejně jako zvyšování hladiny zástavby, která by narušila celkový obraz sídla.

S ohledem na polohu v CHKO musí nově navržená zástavba splňovat podmínky stanové pro toto sídlo v Plánu péče o CHKO a v Preventivním hodnocení krajinného rázu na území CHKO, promítnuté do podmínek ochrany krajinného rázu obsažených v tomto územním plánu.

Doubrava

Doubrava je díky poloze a dobré dopravní dostupnosti nejvíce se rozvíjející a nejdůležitější sídlo v řešeném území. Vzhledem k tomu je také zástavba nejrůznorodější, ovlivněná různými obdobími vývoje a nemá jednotný charakter. Urbanistická struktura má v některých částech sídla známky živelného růstu s nedostatečnými parametry komunikací. Nejcennější je dochovaná ulicová zástavba v jihovýchodní části sídla.

Rozvoj je směřován zejména do rozsáhlých proluk a ploch obklopených zastavěným územím, případně enkláv přiléhajících k zastavěnému území. Většina ploch je převzata z dosud platného územního plánu. Snahou územního plánu je vytvořit podmínky pro doplnění chybějících veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně a kde to podmínky umožňují, i pro rozšíření stávajících komunikací.

Kromě ploch pro bydlení navrhuje územní plán i doplnění vybavenosti - plochu pro nový obecní úřad, rozšíření hřiště, rozšíření hřbitova.

Břehy

Sídlo má zachovanou strukturu a charakter zástavby, která je doplněna jen několika novějšími stavbami. Usedlosti vytvářejí pozoruhodné půlkruhové seskupení na břehu Jizery.

Rozvoj tohoto sídla je s ohledem na kvalitu zástavby a urbanistické struktury oproti stávajícímu územnímu plánu silně redukován.

Žehrov

Vzhledem k poloze sídla v CHKO je rozvoj omezen na drobnější proluky a enklávy v návaznosti na zastavěné území. Nově navržená zástavba musí navíc splňovat podmínky stanové pro toto sídlo v Plánu péče o CHKO a v Preventivním hodnocení krajinného rázu na území CHKO, které jsou promítnuté do podmínek ochrany krajinného rázu obsažených v tomto územním plánu.

Jezdecký areál Dvůr Žehrov je navržen k rozšíření dle z části již realizovaných záměrů majitele areálu.

Sportovním a společenským centrem této části obce je zařízení hasičů u rybníka s tenisovými kurty a občerstvením, kde se konají i četné kulturní akce.

Skokovy

Sídlo má zachovanou strukturu zástavby pouze v severní části sídla. Ve zbytku sídla je zástavba dost rozvolněná a nesourodého charakteru. Navrženo je pouze doplnění zástavby v prolukách a volných parcelách uvnitř zastavěného území. Další plošný rozvoj s ohledem na ochranu přírodních hodnot krajiny není vhodný.

Sídlo bude i nadále hlavně obytné a rekreační.

Navržena je plocha pro ČOV, která bude sloužit i sousednímu Žehrovu, kde doposud kanalizace také chybí.

S ohledem na polohu v CHKO musí nově navržená zástavba splňovat podmínky stanové pro toto sídlo v Plánu péče o CHKO a v Preventivním hodnocení krajinného rázu na území CHKO, které jsou promítnuté do podmínek ochrany krajinného rázu obsažených v tomto územním plánu.

Příhrazy

Původní zástavbu tvořilo několik samostatných usedlostí a stavení. Vzhled sídla narušila novodobá zástavba - autokemp a rekreační zařízení v jižní části Příhraz.

S ohledem na nepříznivé geologické podmínky a ochranu hodnot krajiny je rozvoj zástavby velmi omezen.

Vzhledem k poloze v CHKO musí nově navržená zástavba splňovat podmínky stanové pro toto sídlo v Plánu péče o CHKO a v Preventivním hodnocení krajinného rázu na území CHKO, tak aby nebyl dále narušován celkový vzhled sídla, které jsou promítnuté do podmínek ochrany krajinného rázu obsažených v tomto územním plánu.

Zdůvodnění koncepce funkčního uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch

ad kapitola c.1.3) výrokové části

Zastavěné území a zastavitelné plochy jsou stejně jako celé území rozděleny do ploch s rozdílným způsobem využití, pro které jsou podmínky pro jejich využití stanoveny v kapitole f.2).

Zde jsou hlavní zásady pro rozvoj jednotlivých hlavních funkcí zastavěného území a zastavitelných ploch:

Bydlení

Bydlení je jednou z hlavních funkcí obce Žďár, zcela dominantní je v části Doubrava. Předpoklady pro bydlení jsou dány především dobrým životním prostředím a atraktivním přírodním zázemím Českého Ráje. Obec sama má pouze základní vybavenost a nemá ani velkou nabídku pracovních příležitostí, ale to je vyváženo dobrou dopravní dostupností (železnice, dálnice) blízkých center vybavenosti i pracovních příležitostí.

Díky tomu je v obci zájem o bytovou výstavbu a i do budoucna se bude bydlení rozvíjet jako hlavní funkce obce.

Územní plán nabízí plochy jak pro obytnou zástavbu v rodinných domech, tak i smíšené bydlení, kde je vedle bydlení přípustné umísťovat i další funkce, zejména nerušícího obslužného charakteru.

Občanské vybavení

Obec má základní vybavení soustředěné v Doubravě (obecní úřad, mateřská škola, pošta, obchod, stravovací zařízení, fotbalové hřiště, hřbitov) a ve Žďáru (škola, pošta, obchod, stravovací zařízení, tenisové kurty, hřbitov). Tato vybavenost je územním plánem stabilizovaná.

Nově je navržena plocha pro obecní úřad a případnou další vybavenost obce v Doubravě, protože stávající úřad sídlí v nevyhovujících prostorách. Dále je navržena plocha pro umístění sběrného dvora na ploše za stávajícím obecním úřadem a plocha pro rozšíření hřbitova v Doubravě.

Ostatní vybavenost je vzhledem k velikosti a významu obce dostačující.

V případě potřeby je možné umísťovat nová zařízení občanského vybavení i v různých plochách s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách smíšených obytných (SV), ale i v plochách bydlení (BV), v rámci přípustného využití. Díky přípustnému využití skýtá území větší variabilitu ve využití, ale pouze za předpokladu, že přípustné funkce nijak nenaruší kvalitu obytného prostředí.

Sport a rekreace

Pro **sportovní vyžití** obyvatel obce je určen zejména sportovní areál v Doubravě, další drobnější sportoviště se nachází ve Žďáru a v Žehrově. Navrženo je rozšíření sportoviště v Doubravě a v Žehrově a doplnění drobnější sportovní plochy ve Skokovech.

Obec je významná pro **nepobytovou rekreaci** - zejména turistiku v oblasti Příhrazských skal. V jejich zázemí jsou zařízení pro **pobytovou rekreaci** (zejména autokemp Příhrazy) a další ubytovací zařízení a penziony se nacházejí zejména v Příhrazech, Skokovech a Žďáru. Vzhledem k požadavku na ochranu přírodních hodnot není vhodné další rozvoj zejména plošně náročných rekreačních zařízení typu autokemp. Územní plán vytváří podmínky pro vznik drobnějších ubytovacích zařízení - penzionů.

Území má také význam pro rodinnou (individuální) rekreaci - v Příhrazech, Skokovech a Žehrově je množství rekreačních chat v ucelených lokalitách. V ostatních částech obce je pro rekreaci využívána část domovního fondu (rekreační chalupy).

Výroba

Výroba má v řešeném území spíše okrajový význam a je vázána zejména na hlavní dopravní trasu - silnici II/610 procházející okrajem Doubravy. Zde se nacházejí drobnější areály výroby a služeb.

Rozsáhlý zemědělský areál se nachází ve Žďáru - v sousedství stávající obytné zástavby, menší pak v izolované poloze v Arnošticích, jihozápadně od Doubravy a v Žehrově jsou pak areály chovu koní.

Všechny stávající výrobní plochy jsou územním plánem stabilizovány. Vzhledem k zachování hodnot území a rekreačnímu charakteru území není navržen další rozvoj výrobních aktivit na území obce, s výjimkou rozšíření Arnoštického areálu dle konkrétních záměrů vlastníka a areálu chovu koní Dvůr Žehrov. V zemědělském areálu Žďár není přípustné rozšiřování a zintenzivňování výroby vzhledem k sousedství obytné zástavby.

Zdůvodnění koncepce prostorového uspořádání

ad kapitola c.1.4) výrokové části

Koncepce prostorového uspořádání vyplývá z polohy jednotlivých sídel v krajině, z dosavadního vývoje a z Plánu péče o CHKO a z Preventivního hodnocení krajinného rázu na území CHKO.

Podmínky prostorového uspořádání *(viz kap. f. 2)* jsou stanoveny tak, aby nová zástavba ani úpravy existující zástavby nenarušily charakteristický vzhled a strukturu stávající zástavby, ani aby nebyl nenarušen celkový obraz sídel a krajinný ráz.

K umísťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánů ochrany přírody (§12, zákona 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny).

Dostavby a úpravy staveb v zastavěném území, zejména pak na území CHKO, musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, který je vyjádřen zejména její výškou, celkovým hmotovým řešením staveb, umístěním staveb na pozemku vůči uliční čáře (zda např. vytváří jednotnou uliční frontu, jasně definující přilehlý veřejný prostor) apod. Územní plán navrhuje novou výhradně nízkopodlažní zástavbu - v nových zastavitelných plochách do 2 nadzemních podlaží. Při dostavbách a zástavbě v prolukách se musí zástavba výškovou hladinou i charakterem přizpůsobit stávající okolní zástavbě.

Rovněž u nové zástavby je její charakter a výšková hladina zástavby stanovena s ohledem na polohu a charakter stávající zástavby.

Zdůvodnění koncepce rozvoje a uspořádání veřejných prostranství

ad kapitola c.1.5) výrokové části

Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství - zejména ulice a plochy veřejné zeleně. Návsi v sídlech řešeného území nejsou typické. Vzhledem k tomu, že s výjimkou ulic, které slouží především jako komunikace místního významu, v obci veřejná prostranství téměř chybí, vytváří územní plán podmínky pro vznik nových prostranství.

Veřejná prostranství vzniknou v souvislosti s realizací ploch pro bydlení na základě podrobnějšího řešení těchto ploch (viz vyhláška č.501/2006 Sb. §7, odst. 2, který stanovuje požadavky na vznik ploch veřejných prostranství v plochách větších než 2 ha).

Nové je veřejné prostranství navrženo v Doubravě ve vazbě na navrženou plochu veřejné vybavenosti a na pomník padlým (plocha ZD19). Zde by mohlo vzniknout chybějící centrum Doubravy.

9.3.2. Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch

ad kapitola c.2) výrokové části

Územní plán Žďár vymezuje zastavitelné plochy v zastavěném i nezastavěném území v rozsahu, který odpovídá reálným potřebám obce i jejího významu ve struktuře osídlení.

Pozn.: číslování ploch je provedeno samostatnou číselnou řadou v rámci každého uceleného sídla; první písmeno značí zastavitelnou plochu (Z) nebo plochu přestavby (P), druhé písmeno pak příslušnost k sídlu: (B-Břehy, D-Doubrava, E-Žehrov, P-Příhrazy, S-Skokovy, Z-Žďár, číslo pak udává pořadové číslo plochy v rámci každého sídla.

BŘEHY

ZB01 Břehy (2,03 ha)
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - stávající komunikace místního významu, která je navržena k rozšíření
- limity využití plochy:
  - nadzemní elektrické vedení VN a ochranné pásmo (v jižní části plochy)
  - odvodnění (v jižní části plochy)

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plocha byla navržena k zástavbě i dosud platným územním plánem
- tvoří proluky mezi zastavěným územím, přiléhá ke stávající komunikaci,
- možnost využití stávajících sítí technické infrastruktury
- oproti dosud platnému ÚPSÚ je rozsah zastavitelné plochy zmenšen - rozsah zastavitelných ploch byl v původním ÚPSÚ vzhledem k velikosti a charakteru sídla neúměrný, po veřejném projednání na základě uplatněných námitek, byly některé pozemky do zastavitelných ploch vráceny.

ZB02 Břehy (0,27 ha)
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - stávající silnice III. tř.
- limity využití plochy:
  - záplavové území Q100 - zástavba bude umístěna mimo něj
  - O.P. silnice III. třídy

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plocha byla navržena k zástavbě i dosud platným územním plánem, do nového územního plánu je zařazena na základě uplatněných námitek
- tvoří proluky mezi zastavěným územím, přiléhá ke stávající komunikaci,
- možnost využití stávajících sítí technické infrastruktury
- přístup ze stávající silnice II. třídy

DOUBRAVA

ZD01 Doubrava, u hřiště (2,69 ha)
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV), **plochy smíšené obytné venkovské** (SV), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu a odbočením ze silnice II/610
- limity využití plochy:
  - odvodnění
  - ochranné pásmo silnice II. třídy

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- volná enkláva uvnitř zastavěného území, byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- plocha obklopená ze všech stran zastavěným územím
- ve střední části plochy je provedena parcelace a návrh komunikace - územní plán toto řešení převzal
- do severní části plochy je hlavní přístup ze silnice II/610, proto je tento přístup zařazen do veřejných prostranství, aby případnou zástavbou nebyl zablokován
- možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury

ZD02 Doubrava, rozšíření hřiště (0,30 ha),

- **občanské vybavení, tělovýchovná a sportovní zařízení** (OS)
- přístup k ploše:
  - ze stávajícího hřiště a od jihu z navržené místní komunikace
- limity využití plochy:
  - odvodnění

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- součást enklávy uvnitř zastavěného území, plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- plocha potřebná pro rozšíření stávajícího sportovního areálu

ZD03 Doubrava sever, u silnice (0,17 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy
- limity využití plochy:
  - trafostanice a nadzemní elektrické vedení VN s OP (v okraji plochy)
  - ochranné pásmo silnice

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě v předchozí územně plánovací dokumentací
- využita enkláva mezi zastavěným územím a dvěma stávajícími komunikacemi
- možnost využití stávajících sítí technické infrastruktury

ZD04 Doubrava sever, (0,66 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy
- limity využití plochy:
  - nadzemní elektrické vedení VN s OP
  - ochranné pásmo silnice
  - odvodnění

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha v byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- využita enkláva mezi zastavěným územím a stávající komunikací
- možnost využití stávajících sítí technické infrastruktury

ZD05 Doubrava u školky (0,93 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - z nové komunikace místního významu napojené na stávající místní komunikaci limity
- využití plochy:
  - odvodnění

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- volná enkláva uvnitř zastavěného území, byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací, z části je již zastavěná
- v ploše je provedena parcelace a návrh komunikace - územní plán toto řešení převzal
- možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury

ZD06 Doubrava střed I (1,03 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu a z navržené komunikace (ZD07)
- limity využití plochy:
  - odvodnění

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- část volné enklávy uvnitř zastavěného území, která byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací, z části je již zastavěná, proto je územním plánem rozdělena do více samostatných ploch
- možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury

ZD07 Doubrava střed - komunikační propojení (0,41 ha)

- **veřejná prostranství** (PV)
- limity využití plochy:
  - odvodnění

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- komunikace místního významu propojující silnici III. třídy ve východním okraji Doubravy s navrženou zástavbou ve středu Doubravy (zejména plochy ZD06 a ZD08 a s dalšími stávajícími komunikacemi)

ZD08 Doubrava střed II (3,20 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu, z navržené komunikace (ZD07) a z navrženého propojení na silnici III. třídy
- podmínka využití plochy:
  - součástí plochy musí být veřejné prostranství souladu s §7, odst.2), vyhl.501/2006
- limity využití plochy:
  - odvodnění

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- volná enkláva uvnitř zastavěného území, která byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací, z části je již zastavěná
- po dohodě s obcí je uvnitř plochy navržena komunikace pro obsluhu budoucích stavebních parcel - komunikace je vedena tak, aby se napojila ve 3 místech na stávající komunikace a vedla pokud možno po rozhraní pozemků různých majitelů
- možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury

ZD09 Doubrava u školky (0,26 ha)

- **veřejná prostranství** (PV)

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- úprava a rozšíření komunikace u mateřské školy

ZD10 Doubrava, k Ploukonicím (0,77 ha)
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV),
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy
- podmínka využití plochy:
  - mezi stávající zástavbou a zastavitelnou plochou musí zůstat zachován přístup na zemědělské pozemky
- limity využití plochy
  - nadzemní elektrické vedení VN s OP
  - ochranné pásmo silnice
  - odvodnění

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- navazuje na zastavěné území a na stávající silnici
- možnost využití stávajících sítí technické infrastruktury

ZD11 Doubrava, za obecním úřadem (0,25 ha)
- **občanské vybavení - veřejná infrastruktura** (OV),
- přístup k ploše:
  - přes pozemek stávajícího obecního úřadu nebo z navržené účelové cesty na severním okraji plochy

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plocha navazuje na zastavěné území
- do návrhu zařazena na základě požadavku obce, která chce využít plochu pro potřeby vybavenosti obce - např. umístění sběrného dvora
- část plochy je v majetku obce

ZD12 Doubrava, západ (0,66 ha)
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu
- limity využití plochy:
  - sdělovací kabel
  - ochranné pásmo silnice II. tř. v západní části plochy

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plochy byly navrženy k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- proluky mezi stávající zástavbou a silnicí
- možnost využití stávajících sítí technické infrastruktury

ZD13a, ZD13b Doubrava, do polí (0,34 ha)
(ZD13a leží v zastavěném území, ZD13b mimo zastavěné území)
- **veřejná prostranství** (PV), **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV),
- přístup k ploše ZD13b:
  - z navržené komunikace ZD13a, která bude sloužit zároveň k přístupu do krajiny

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plocha zařazena do zastavitelných ploch na základě konkrétního požadavku majitele pozemku
- navazuje ze dvou stran na stávající zástavbu
- navržená komunikace navazuje na účelovou cestu navrženou k obnovení (K03)

ZD14 Doubrava, jihozápad (0,49 ha)
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- proluka mezi stávající zástavbou a silnicí, zastavěním dojde k zarovnání okraje zastavěného území
- přístup ze stávající komunikace, možnost využití stávajících sítí technické infrastruktury

ZD15 Doubrava, jihozápad (0,12 ha)
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plocha zařazena do zastavitelných ploch na základě konkrétního záměru výstavby 1RD
- pozemek má vybudovaný přístup, navazuje ze dvou stran na stávající zástavbu
- možnost využití stávajících sítí technické infrastruktury

ZD16 Doubrava, jihozápad (0,57 ha)
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu
- limity využití plochy:
  - trafostanice a nadzemní elektrické vedení VN s OP
  - odvodnění

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- proluka mezi stávající zástavbou a silnicí, zastavěním dojde k zarovnání okraje zastavěného území
- přístup ze stávající komunikace, možnost využití stávajících sítí technické infrastruktury

ZD17 Doubrava, u pomníku (0,64 ha)
- **občanské vybavení - veřejná infrastruktura** (OV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu na severním okraji plochy

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plocha navazuje ze 2 stran na zastavěné území a na zastavitelnou plochu ZD18
- do návrhu zařazena na základě požadavku Zadání a zpracované studie pro toto území (řešeno spolu s plochou ZD18)
- plocha bude využita pro potřeby umístění vybavenosti obce - nového obecního úřadu a dalšího potřebného zázemí obce

ZD18 Doubrava, u pomníku (6,29 ha)
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu na severním okraji plochy
  - dopravní obsluha uvnitř plochy dle zpracované studie
- limity využití plochy:
  - odvodnění

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací a podrobně byla řešena územní studií (Anitas s.r.o. 9/2010) - toto řešení je do územního plánu převzato
- zpracovaná studie předpokládá v ploše výstavbu 45 RD, na západní straně je navržena komunikace s doprovodnou zelení
- plocha tvoří enklávu ze tří stran obklopenou stávající zástavbou, ze čtvrté uzavřenou účelovou cestou, která je navržena na rozšíření

ZD19 Doubrava, u pomníku (0,29 ha)

- **veřejná prostranství** (PV)

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha navazuje na zastavěné území a na zastavitelnou plochu pro novou veřejnou vybavenost (ZD17) a pro bydlení (ZD18)
- plocha bude sloužit k rozšíření stávající komunikace místního významu a dále k vytvoření veřejného prostranství a k založení plochy veřejné zeleně, které v obci výrazně chybí, do plochy bude začleněn i pomník se vzrostlou zelení

ZD20 Doubrava jih (1,79 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - ze stávajících komunikací místního významu
- limity využití plochy:
  - odvodnění

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- volná enkláva uvnitř zastavěného území, která byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- stávající komunikace, ze kterých je plocha přístupná, mají nedostatečné šířkové parametry, proto je v místech, kde je to ještě možné, navrženo jejich rozšíření
- možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury

ZD21 Doubrava, jihovýchod (0,11 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - přes pozemek stejného majitele

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha zařazena do zastavitelných ploch na základě konkrétního záměru výstavby 1RD
- pozemek navazuje ze dvou stran na stávající zástavbu

ZD22a, ZD22b Doubrava, ke hřbitovu (0,16 ha)
(ZD22a leží v zastavěném území, ZD22b mimo zastavěné území)

- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy
- limity využití plochy:
  - 3. zóna CHKO
  - OP silnice III. třídy
  - sdělovací kabel

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha zařazena do zastavitelných ploch na základě záměru majitele pozemků
- pozemek navazuje na stávající zástavbu a stávající komunikaci
- možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury

ZD23 Doubrava, jižní okraj (1,02 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy
- podmínka využití plochy:
  - v celé ploše je možné umístit max. 6 RD
- limity využití plochy:
  - 3. zóna CHKO
  - OP silnice III. třídy

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- proluky na jižním okraji Doubravy, plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací, zastavěním dojde k zarovnání okraje zastavěného území
- možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury
- na základě stanoviska AOPK a výsledku dohodovacího řízení je část plochy zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené a v celé ploše je možné umístit max. 6 RD

ZD24 Doubrava, rozšíření hřbitova (0,35 ha)

- **občanské vybavení - hřbitovy** (OH)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy
- limity využití plochy:
  - OP silnice III. třídy

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je do územního plánu zařazena na základě požadavku Zadání
- navazuje na stávající hřbitov a bude sloužit k jeho rozšíření a umístění parkoviště pro potřeby hřbitova
- pozemek je v majetku obce

ZD25 Doubrava, chodník ke hřbitovu (0,08 ha)

- **veřejná prostranství** (PV)

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- chodník podél silnice bude sloužit k bezpečnému přístupu chodců ke hřbitovu, navazuje na navrženou komunikaci, která je součástí plochy ZD18

ŽĎÁR

ZZ01 Žďár, ke hřbitovu (1,88 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy
- limity využití plochy:
  - OP silnice III. třídy
  - odvodnění
  - OP hřbitova

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací,
- navazuje na stávající zástavbu a silnici III třídy, ze které je přístup do plochy
- plocha je již rozparcelovaná, územní plán toto členění plochy respektuje

ZZ02 Žďár, ke Všeni (2,11 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy a ze stávající komunikace na jižním okraji plochy
- limity využití plochy:
  - OP silnice III. třídy
  - odvodnění

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací,
- navazuje na stávající zástavbu a silnici III třídy,
- komunikace na jižním okraji plochy bude rozšířena na potřebné parametry

ZZ03 Žďár, východ (0,95 ha)
- **bydlení v rodinných domech venkovské** (BV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice II. třídy a komunikace na západním okraji plochy
- limity využití plochy:
  - OP silnice II. třídy
  - odvodnění

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací,
- navazuje ze dvou stran k zastavěnému území a na komunikaci
- možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury

ZZ04 Žďár, východ (0,51 ha)
- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice II. třídy
- limity využití plochy:
  - 3. zóna CHKO
  - OP silnice II. třídy

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- proluka v zastavěném území
- zahrady směrem do krajiny jsou ponechány nezastavitelné
- možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury

ZZ05 Žďár - rozšíření záhumení cesty (0,18 ha)
- **veřejná prostranství** (PV)

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- záhumení cesta je navržena na rozšíření na 8 m v celé délce, navazuje na plochu PZ01 - obnova záhumení cesty přes zemědělský areál.

ŽEHROV

ZE01 Žehrov, severozápad (0,66 ha)
- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace
- podmínka využití plochy:
  - v ploše je možné umístit pouze 1 RD
- limity využití plochy:
  - 3. zóna CHKO

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plocha je zařazena do územního plánu na základě konkrétního záměru vlastníka pozemku
- plocha navazuje ze 2 stran k zastavěnému území, ze třetí na stávající komunikaci
- možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury, které jsou v blízkosti plochy
- na základě stanoviska AOPK a výsledku dohodovacího řízení je část plochy zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené; v části plochy ponechané v BV1 je možné umístit 1 RD

ZE02 Žehrov, západ (0,46 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace
- podmínky využití plochy:
  - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
  - v ploše je možné umístit max. 3 RD
- limity využití plochy:
  - 3. zóna CHKO
  - ochranné pásmo lesa

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je zařazena do územního plánu na základě konkrétního záměru vlastníků pozemku
- plocha navazuje ze 2 stran k zastavěnému území a na stávající komunikaci (z části leží v zastavěném území)
- na základě stanoviska AOPK a výsledku dohodovacího řízení je část plochy zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené a v části plochy ponechané v BV1 je možné umístit max. 2 RD

ZE03 Žehrov, severovýchod (0,44 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace, která je navržena k rozšíření
- podmínka využití plochy:
  - v ploše je možné umístit 3 RD
- limity využití plochy:
  - 3. zóna CHKO

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- plocha navazuje ze 2 stran k zastavěnému území a na stávající komunikaci
- stávající komunikace na západním okraji plochy, ze které je na pozemky přístup, má nedostatečné šířkové parametry, proto je navržena k rozšíření
- možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury, které jsou v blízkosti plochy
- na základě stanoviska AOPK a výsledku dohodovacího řízení je část plochy zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené a v části plochy ponechané v BV1 je možné umístit pouze 3 RD

ZE04 Žehrov, na křižovatce (0,40 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace na severním okraji plochy
- podmínky využití plochy:
  - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
  - v ploše je možné umístit pouze 1 RD
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnice II. třídy
  - 3. zóna CHKO

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- volná enkláva v zastavěném území
- možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury, které jsou v blízkosti plochy

- na základě stanoviska AOPK a výsledku dohodovacího řízení je část plochy směrem ke křižovatce zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené, v části plochy ponechané v BV1 je možné umístit pouze 1 RD

ZE06 Žehrov, jih (0,25 ha)
- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice II. třídy
- podmínka využití plochy:
  - v ploše je možné umístit pouze 1 RD
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnice II. třídy
  - 3. zóna CHKO

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- volná enkláva v zastavěném území obklopená ze 2 stran zástavbou, ze třetí přiléhá k silnici
- možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury, které jsou v blízkosti plochy
- na základě stanoviska AOPK a výsledku dohodovacího řízení je část plochy zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené a v části plochy ponechané v BV1 je možné umístit pouze 1 RD

ZE07a, ZE07b Žehrov, jih (0,29 ha)
(ZE07a leží v zastavěném území, ZE07b mimo zastavěné území)
- **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy a komunikace místního významu na severu plochy
- limity využití plochy:
  - 3. zóna CHKO
  - ochranné pásmo silnice II. třídy

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- volná enkláva z části v zastavěném území obklopená ze 2 stran stávající zástavbou,
- možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury, které jsou v blízkosti plochy
- na základě nesouhlasného stanoviska AOPK a výsledku následného dohodovacího řízení je plocha zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené, bez možnosti výstavby RD

ZE08 Žehrov, rozšíření vodárny (0,18 ha)
- **technická infrastruktura - inženýrské sítě** (TI)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace
- limity využití plochy:
  - 2. zóna CHKO

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plocha je navržena k zástavbě na základě záměru obce a potřeby rozšířit vodárnu o úpravnu vody a nový vodojem, tak aby měl obecní vodovod dostatečnou kapacitu i pro novou zástavbu
- plocha musí navazovat na plochu stávající vodárny, proto nebylo možné umísit záměr mimo 2. zónu CHKO
- pozemek je ve vlastnictví obce

ZE09 Dvůr Žehrov (0,80 ha)

- **zemědělská výroba - specifická** (VZ1)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice II. třídy
- podmínky využití plochy:
  - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
  - zachování stávající vzrostlé zeleně, lesní i nelesní
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnice II. třídy
  - 3. zóna CHKO
  - ochranné pásmo lesa

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je navržena k zástavbě na základě záměru vlastníka pozemků na rozšíření stávajícího jezdeckého areálu o nezbytné zázemí pro chov koní a jeho přímé napojení na přilehlou silnici
- plocha navazuje na stávající areál a chatovou zástavbu.

ZE10 Dvůr Arnoštice (0,79 ha)

- **zemědělská výroba** (VZ), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS)
- přístup k ploše:
  - přes stávající plochy areálu a z účelové komunikace
- podmínka využití plochy:
  - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
- limity využití plochy:
  - 3. zóna CHKO
  - ochranné pásmo lesa
- upozornění České geologické služby:
  - riziko reaktivace svahových pohybů v případě podkopání akumulační paty svahů
  - doporučují před stavební činností provést podrobný inženýrskogeologický průzkum

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je zařazena do územního plánu na základě záměru vlastníka pozemků na rozšíření stávajícího zemědělského areálu
- plocha navazuje na plochu stávajícího areálu

SKOKOVY

ZS01 Skokovy, severozápad (0,18 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace
- podmínka využití plochy:
  - v ploše je možné umístit pouze 1 RD
- limity využití plochy:
  - 3. zóna CHKO

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je zařazena do územního plánu na základě konkrétního záměru vlastníka pozemku na výstavbu RD
- plocha navazuje ze 2 stran k zastavěnému území, ze třetí na stávající komunikaci
- možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury

- na základě stanoviska AOPK a výsledku dohodovacího řízení je část plochy zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené a v části plochy ponechané v BV1 je možné umístit pouze 1 RD

ZS02 Skokovy, sever (0,06 ha)
- **tělovýchovná a sportovní zařízení** (OS)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace
- limity využití plochy:
  - 3. zóna CHKO

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plocha je zařazena do územního plánu na základě konkrétního záměru obce vybudovat zde drobné sportoviště
- plocha leží v zastavěném území a v současné době je součástí veřejného prostranství

ZS03 Skokovy, západ (0,45 ha)
- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - ze stávajících komunikací
- podmínka využití plochy:
  - v ploše je možné umístit pouze 1 RD
- limity využití plochy:
  - 3. zóna CHKO
  - ochranné pásmo lesa

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- enkláva obklopená ze tří stran zastavěným územím
- přístupná ze stávající komunikace, která nemá potřebné parametry, proto je alespoň v místě zastavitelné plochy navržena k rozšíření,
- možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury, které jsou v blízkosti plochy na základě stanoviska AOPK a výsledku dohodovacího řízení je část plochy zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené a v části plochy ponechané v BV1 je možné umístit pouze 1 RD

ZS04 Skokovy, východ (1,60 ha)
- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS)**, veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace na severním a západním okraji plochy a z navržené (upravené) komunikace na východním okraji plochy
- podmínka využití plochy:
  - v ploše je možné umístit pouze 2 RD
- limity využití plochy:
  - 3. zóna CHKO
  - ochranné pásmo lesa (v malé části plochy)

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:
- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- využita je enkláva obklopená zastavěným územím
- k propojení s komunikací na jižním okraji sídla je navržena komunikace na východním okraji plochy
- možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury, které jsou v blízkosti plochy
- na základě nesouhlasného stanoviska AOPK a výsledku následného dohodovacího řízení je jižní část plochy zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené a v části plochy ponechané v BV1 je možné umístit pouze 2 RD

ZS05a, **ZS05b Skokovy, střed** (0,62 ha)
(ZS05a leží v zastavěném území, ZS05b mimo zastavěné území)

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS)**,**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace na východním okraji plochy, která je navržena k rozšíření (plocha ZS06)
- podmínka využití plochy:
  - v části ZS05 je možné umístit 2RD, v části ZS05b 1 RD
- limity využití plochy:
  - 3. zóna CHKO
- upozornění České geologické služby pro ZS05a:
  - riziko reaktivace svahových pohybů v případě podkopání akumulační paty svahů
  - doporučují před stavební činností provést podrobný inženýrskogeologický průzkum

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- využita je enkláva zčásti ležící v zastavěném území
- možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury, které jsou v blízkosti plochy
- na základě stanoviska AOPK a výsledku následného dohodovacího řízení je v celé ploše možné umístit pouze 3 RD

ZS06a, **ZS06b Skokovy, úprava komunikace** (0,16 ha)
(ZS06a leží v zastavěném území, ZS06b mimo zastavěné území)

- **veřejná prostranství** (PV)
- upozornění České geologické služby pro ZS06a:
  - riziko reaktivace svahových pohybů v případě podkopání akumulační paty svahů
  - doporučují před stavební činností provést podrobný inženýrskogeologický průzkum

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha komunikace leží z části v zastavěném území
- protože jde o slepou komunikaci nedostatečných šířkových parametrů, která bude sloužit k dopravní obsluze nových zastavitelných ploch v jejím sousedství, je navržena její úprava, včetně obratiště

ZS07 Skokovy, sever (0,12 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1),
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace
- podmínka využití plochy:
  - v ploše je možné umístit pouze 1 RD
- limity využití plochy:
  - 2. zóna CHKO

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- z urbanistického hlediska je plocha vhodná k zástavbě - využita je enkláva obklopená ze tří stran zastavěným územím,
- plocha je do návrhu zařazena na základě námitky vlastníka pozemku uplatněné při veřejném projednání
- na základě dohody s AOPK je do zastavitelných ploch zařazena pouze část pozemku o rozloze 1200 m^2, pro umístění 1 RD, severní část pozemku je ponechána ve smíšených plochám nezastavěného území - NS

PŘÍHRAZY

ZP01 Příhrazy sever (1,64 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1), **zeleň soukromá a vyhrazená** (ZS), **veřejná prostranství** (PV)
- přístup k ploše:
  - z komunikace, která je navržena k úpravě a rozšíření na potřebné parametry
- podmínka využití plochy:
  - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20 m od okraje lesa
  - v ploše je možné umístit pouze 1 RD
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnice III. třídy
  - 3. zóna CHKO
  - ochranné pásmo lesa
  - sesuvné území
- upozornění České geologické služby:
  - riziko reaktivace svahových pohybů v případě podkopání akumulační paty svahů
  - před stavební činností provést podrobný inženýrskogeologický průzkum

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- využita je enkláva přiléhající k zastavěnému území a ohraničená stávající silnicí
- stávající účelová komunikace bude sloužit k dopravní obsluze uvnitř plochy, proto je navržena k úpravě a rozšíření na potřebné parametry
- na základě stanoviska AOPK a výsledku dohodovacího řízení je větší část plochy zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené, v plochách BV1 je ponechána pouze proluka v jižní části plochy, ve které je možné umístit pouze 1 RD

ZP02 Příhrazy, křižovatka (0,12 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické** (BV1),
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice
- podmínky využití plochy:
  - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
  - v ploše smí být umístěn pouze 1 RD
- limity využití plochy:
  - nadzemní elektrické vedení VN s OP
  - ochranné pásmo silnice III. třídy
  - 3. zóna CHKO
  - ochranné pásmo lesa
  - odvodnění

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je zařazena do územního plánu na základě žádosti vlastníka
- k výstavbě rodinného domu vydala Správa CHKO Český ráj vyjádření dne 25.3.2013 pod zn. S/754/CR/2011/210, z nějž citujeme: „Správa CHKO Český ráj konstatuje, že umístěním stavby RD v jihovýchodní části pozemku p.č. 1093 v k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště bude respektována urbanistická struktura sídla. Takto umístěná stavba s dostatečným podílem zeleně nebude negativním zásahem do hodnot krajinného rázu místa chráněného dle § 12 zákona…….“
- plocha navazuje na zastavěné území a stávající silnici
- plocha je zařazena do kategorie ploch BV1 Bydlení v rodinných domech - venkovské – specifické, kde jsou stanoveny územním plánem podmínky prostorového uspořádání, které odpovídají požadavkům AOPK, respektive Správy CHKO Český Ráj.

Pozn.: Plocha ZE05 byla z návrhu územního plánu vypuštěna na základě výsledku společného jednání o územním plánu.

9.3.3. Zdůvodnění vymezení ploch přestavby

ad kapitola c.3) výrokové části

Územní plán navrhuje tyto plochy přestavby:

ŽĎÁR

PZ01 Žďár, obnova části záhumení cesty (0,04 ha)
- **veřejná prostranství** (PV)
- původní využití:
  - zemědělská výroba (VZ)

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch přestavby:
- původní záhumení cesta procházela paralelně s hlavní silnicí, výstavbou zemědělského areálu byla ukončena u jeho hranice a dnes je neprůjezdná
- záměr je obnovit propojení cesty na silnici, trasa je vedena okrajem zemědělského areálu a napojuje se na vnitroareálovou komunikaci podél FVE, která má své vlastní oplocení
- nedojde k narušení provozu uvnitř areálu
- jediným předpokladem pro průchod komunikace je posunutí vjezdové závory

SKOKOVY

PS01 Skokovy, ČOV (0,25 ha)
- **technická infrastruktura - inženýrské sítě** (TI)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace
- původní využití:
  - areál Pionýra

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch přestavby:
- původně byla plocha součástí rekreačního areálu Pionýra
- plocha bude využita pro umístění ČOV pro místní části Skokovy a Žehrov, kde kanalizace a ČOV chybí
- výhodou je poloha u Přední Žehrovky, kam budou přečištěné vody vypouštěny

PS02 Skokovy, u Espera (0,60 ha)
- **občanské vybavení veřejná infrastruktura** (OV)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace
- původní využití:
  - plocha hromadné rekreace - areál Pionýra

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch přestavby:
- plocha je dlouhodobě pro původní účel nevyužívaná
- obec má zájem zde vytvořit podmínky pro umístění zařízení veřejné vybavenosti

PS03 Skokovy, rozšíření komunikace od křižovatky na jih (0,08 ha)
- **veřejná prostranství** (PV)
- původní využití:
  - součást plochy hromadné rekreace - areál Pionýra

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch přestavby:
- rozšíření stávající cesty na 8 m

ŽEHROV

PE02 Dvůr Žehrov (0,037 ha)

- **zemědělská výroba - specifická** (VZ1)
- přístup k ploše:
  - přes plochu ZE09, se kterou tvoří jeden celek
- limity využití plochy:
  - 3. zóna CHKO
  - ochranné pásmo lesa
- původní využití:
  - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chata s přilehlým pozemkem)

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch přestavby:

- plocha v zastavěném území navazuje na Dvůr Žehrov a zastavitelnou plochu ZE09, sloužící k jeho rozšíření
- vlastník pozemků má zájem o tuto plochu rozšířit areál chovu koní

Pozn.: Plocha PE01 byla z návrhu územního plánu vypuštěna na základě výsledku společného jednání o územním plánu.

9.3.4. Zdůvodnění koncepce systému sídelní zeleně

ad kapitola c.4) výrokové části

Systém sídelní zeleně tvoří zejména plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, dále pak zeleň soukromá a vyhrazená a zeleň přírodního charakteru.

Zeleň má v sídle zejména význam estetický a prostorotvorný, dále pak například rekreační, ale i hygienický. Územní plán proto chrání stávající plochy sídelní zeleně a vytváří podmínky pro jejich doplnění.

Veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)
Veřejně přístupné plochy zeleně v obci chybí, proto územní plán podporuje vznik nových veřejných prostranství v zastavitelných plochách větších než 2 ha pro bydlení rekreaci, občanské vybavení a smíšené obytné využití (viz §7 odstavec 2 vyhlášky č.501/2006 Sb.).

Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
Nezastavitelné soukromé zahrady (oplocené i neoplocené) a volně nepřístupná vyhrazená zeleň u občanského vybavení. Zahrady jsou stabilizovány a jako zeleň sídelní a soukromá zejména v okrajových částech sídel, kde se podílí na začlenění zástavby do krajiny.

Zeleň přírodního charakteru (ZP)
Území se zvýšenou ochranou zeleně, např. břehová a doprovodná zeleň vodních toků, procházejících zastavěným územím nebo hodnotné přírodní plochy na nepřístupných lokalitách v zastavěném území apod.

9.4. Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury

ad kapitola d.1) výrokové části

9.4.1. Širší vztahy

V blízkosti řešeného území prochází dálnice D10 (Praha - Turnov), na kterou je obec napojena silnicí II/610 a III/27917 v exitu 63 a silnicí II/610 v exitu 67. Dálnice zajišťuje rychlé spojení území s významnými centry vybavenosti a pracovních příležitostí (Mladá Boleslav, Turnov, Liberec, ev. Praha.)

Za hranicí obce prochází železnice 070 se zastávkou Loukov v těsném sousedství Doubravy. Na území obce zasahuje koridor územní rezervy pro přeložku trati 070 - viz následující kapitola.

9.4.2. Zdůvodnění koncepce železniční dopravy

Jednokolejná neelektrifikovaná železniční trat č. 070 (Praha - Turnov) prochází těsně za hranicí řešeného území, v souběhu s dálnicí D10. Její ochranné pásmo zasahuje z části do řešeného území.

V souladu se ZÚR je v územním plánu vymezen koridor územní rezervy pro přeložku trati 070 (**R01**). Vlastní trať se nachází na území sousední obce, její přeložka se navíc plánuje více západním směrem, tudíž se od hranice obce oproti stávající trase ještě oddálí, ale koridor, který je v ZÚR vymezen v šíři 300 m do řešeného území zasahuje. Protože z uvedených důvodů budou plošné nároky v řešeném území minimální, je koridor zmenšen tak, aby se nedotýkal stávající zástavby. Dotýká se pouze stávající silnice II/610, ale ta vzhledem k uvedeným skutečnostem patrně zasažena také nebude.

9.4.3. Zdůvodnění návrhu koncepce silniční dopravy

Stávající síť silnic II. a III. třídy je v území stabilizovaná. Na stávajících silnicích nejsou závady takového charakteru, že by vyvolaly potřebu přeložek nebo vymezení ploch pro jejich odstranění.

Ochranná pásma silnic

Ochranná pásma jsou vyznačena v Koordinačním výkrese (O1). V kapitole 9.3.2 a 9.3.3. je u všech zastavitelných ploch a ploch přestavby zasažených ochranným pásmem tato skutečnost uvedena.

V ochranných pásmech lze umísťovat stavby pouze na základě povolení vydaného příslušným silničním správním úřadem a za podmínek uvedených v povolení.

9.4.4. Zdůvodnění návrhu koncepce komunikací místního významu a účelových cest

Územní plán stabilizuje stávající síť komunikací místního významu i účelových komunikací. Nově navrženy jsou komunikace pro zpřístupnění zastavitelných ploch, pokud nejsou tyto plochy přístupny ze stávajících komunikací. Dopravní obsluha uvnitř zastavitelných ploch je navržena pouze v případech, kdy již byla ověřena následnou dokumentací (např. dokumentace k územnímu řízení) nebo je třeba polohu konkrétní komunikace zafixovat např. z důvodů prostupnosti plochy do krajiny nebo napojení dalších zastavitelných ploch, navazujících na danou plochu, či předejití zablokování vstupu do plochy.

Veřejná prostranství, na kterých budou umístěny komunikace místního významu, jsou navrženy v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., tedy jejich šířka je minimálně 8 m (výjimečně 6,5 m v případě umístění jednosměrné komunikace).

Řešení navržených komunikací v následné dokumentaci musí být zejména v souladu s ČSN 7361110:2006, tak aby umožnily bezpečný průjezd požárních vozidel.

U některých stávajících komunikací s nevyhovujícími šířkovými parametry, zejména pokud zpřístupňují nové zastavitelné plochy, je navrženo, pokud to podmínky dovolují, jejich rozšíření, alespoň v některých místech. Zde mohou být umístěny například výhybny nebo odstavná místa pro vozidla.

Územní plán navrhuje obnovu některých konkrétních cest v krajině (zařazeny do ploch změn v krajině - viz kapitola 9.7.3). Další komunikace je možné dle potřeby zřizovat v nezastavěném území v rámci přípustného využití ploch v nezastavěném území.

9.4.5. Zdůvodnění řešení dopravy v klidu

Parkování v obci je řešeno převážně na vlastních či pronajatých pozemcích, ev. na vyhrazených stáních na veřejných prostranstvích. Turistickým východiskem jsou Příhrazy, kde je pro tento účel možnost parkování, a významné místo pro rekreaci s potřebou parkování je též u rybníka v Žehrově, kde je rovněž parkoviště.

Územní plán navrhuje plochu pro umístění nového obecního úřadu, případně další vybavenosti v Doubravě, kde se předpokládá také umístění dostatečně kapacitního parkoviště pro návštěvníky. Další parkovací místa by měla vzniknout u hřbitova v Doubravě v rámci jeho rozšíření.

Studie, která je zpracovaná pro plochu ZD18 navrhuje parkování v rámci veřejných prostranství. Obdobně územní plán vytváří podmínky pro vznik parkovacích míst v dalších zastavitelných plochách.

9.4.6. Zdůvodnění řešení hromadné dopravy

Veřejná doprava v řešeném území je zajištěna autobusy, zčásti je zajištěna i železniční dopravou, protože zastávka Loukov se nachází v těsném sousedství místní části Doubrava.

Protože převážná část zastavitelných ploch je situována do volných ploch v zastavěném území nebo v těsné návaznosti na zastavěné území, nevznikla potřeba vymezovat nové zastávky veřejné dopravy.

Tato dopravní obsluha je dostatečná, územní plán nenavrhuje žádné změny v řešení hromadné dopravy, které by znamenaly územní nároky.

9.4.7. Zdůvodnění koncepce pěší dopravy

V současné době je na území obce minimum samostatných pěších tras a chodníků. Výrazněji chybí pouze chodník podél silnice II/610, která je v řešeném území nejfrekventovanější a je využívána i chodci (přístup k železniční zastávce Loukov, k fotbalovému hřišti a některé vybavenosti umístěné podél silnice). V některých úsecích je vybudován chodník na severozápadní straně silnice (na k.ú. Loukov). Pokud to šířkové poměry umožní, budou chodníky doplněny v rámci dopravního prostoru silnice. Mimo pozemek silnice však není možné chodníky budovat, protože silnice sousedí se stávající zástavbou. Územně se to tedy v územním plánu neodrazí.

Nový chodník je navržen podél silnice III. třídy ke hřbitovu Doubrava (plocha ZD25), tento pozemek navazuje na nově navrženou komunikaci, která je součástí zastavitelné plochy ZD18 na jihu Doubravy.

Územní plán dále navrhuje pěší propojení ve Žďáru podél Žehrovky. Pro toto propojení není navržena samostatná plocha, je možné jej zřídit v rámci stávající plochy zeleně přírodního charakteru, což umožňují stanovené podmínky pro využití těchto ploch.

9.4.8. Zdůvodnění koncepce cyklistické dopravy

Územní plán stabilizuje stávající cyklotrasu 4009, která prochází řešeným po silnicích III. třídy a účelových cestách přes Příhrazy, Žehrov a Skokovy. Územní navrhuje ještě propojení této cyklotrasy s cyklotrasou 4012, která je vedena severně od řešeného území. Propojení využívá stávající silnice a prochází přes Žďár směrem na Všeň.

Samostatné cyklostezky nejsou navrženy, jejich potřeba nevyplynula ze Zadání ani v průběhu zpracování návrhu územního plánu.

9.5. Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury

9.5.1. Zásobování vodou

ad kapitola d.2.1) výrokové části a výkres O6

Všechny místní části jsou zásobovány pitnou vodou z veřejného vodovodu, jehož majitelem a provozovatelem je obec Žďár.

Zdrojem vody jsou 2 vodní zdroje jihozápadně od Žehrova, které mají vyhlášené pásmo hygienické ochrany I. a II. stupně. Ze zdrojů je voda čerpána do vodojemu Belvín o objemu 2 x 250 m^3 (min. hl. 278,2 m n.m.), kde je zároveň úpravna vody. Tlakové poměry ve vodovodní síti jsou vyhovující.

V současné době se připravuje zpracování výhledové studie, která má zjistit vydatnost stávajících zdrojů, včetně záložního vrtu SZ od stávajících vrtů, s ohledem na budoucí nároky. V případě jejich nedostatečné kapacity budou vyhledány nové vrty.

Dále se připravuje zpracování projektu na rozšíření areálu stávající čerpací stanice v Žehrově, kde bude umístěna úpravna vody a další vodojem - zemní o objemu 300 - 500 m^3 (bude upřesněno připravovaným projektem), odtud se bude již upravená voda přečerpávat do stávajícího vodojemu a do rozvodné sítě.

Nově navržená zástavba bude napojena na stávající vodovod. Napojení bude možné buď na stávající řady, nebo na nové řady napojené na stávající vodovodní síť. Předpokládá se, že nově navržené vodovodní řady budou uloženy v uličních profilech, jejich přesné umístění bude předmětem následné dokumentace.

Limity využití území:
Ochranné pásmo I. a II. stupně vodního zdroje Žehrov

Ochranné pásmo vodovodního řadu do průměru 500 mm včetně je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu 1,5 m (graficky neznázornitelné v měřítku územního plánu).

Ochranné pásmo pozorovacích vrtů podzemních vod: 500 m.

9.5.2. Odkanalizování

ad kapitola d.2.2) výrokové části a výkres O7

Splaškové vody

Stávající stav
V místních částech Doubrava a Žďár je vybudovaná splašková kanalizace napojená na ČOV Žďár pro 1600 EO. Kapacita této ČOV je dostatečná pro napojení stávající zástavby včetně místní části Břehy i pro záměry navržené tímto územním plánem.

V ostatních místních částech dosud kanalizace vybudována není a likvidace odpadních vod je řešena individuálně - malé čističky, jímky na vyvážení.

Návrh
Územní plán v souladu se záměry obce předpokládá odkanalizování veškeré stávající zástavby z místních částí **Žďár**, **Doubrava** a **Břehy**, jakož i veškeré zde navržené zástavby na ČOV Žďár. V současné době se připravuje napojení dosud nenapojené nové zástavby v Doubravě a napojení Břehů. Územní plán navrhuje v těchto částech obce plochy pro cca 200 nových RD pro následujících cca 20 let, které budou rovněž napojeny na stávající ČOV.

Břehy - zpracován projekt tlakové kanalizace, která řeší odkanalizování osady Břehy a odvedení odpadních vod na stávající obecní ČOV. Kanalizace je řešena jako tlaková, u nemovitostí jsou navrženy čerpací stanice (osazeny řezacími čerpadly). Stávající podtlaková kanalizace končí u č.p. 276 v sídle Doubrava. Tato podtlaková kanalizace bude

prodloužena o 53 metry a bude vybudována nová (sací) šachta, do které bude zaústěna nová tlaková kanalizace.

Doubrava střed - projekt řeší odkanalizování nové zástavby ve středu sídla Doubrava a odvedení odpadních vod splaškových na stávající obecní ČOV. V místních komunikacích budou podtlakové stanice. Každá stanice je vystrojena podtlakovým ventilem DN 80mm a bude do ní napojeno několik nemovitostí. Kanalizační přípojky do stanic budou z kanalizačního PVC DN 125 a 150 mm, sací potrubí je z PVC DN 80 mm. Sací potrubí jsou celkové délky 454 metrů. Řad D 221 m (DN 100 127m,DN 80 94 m), řad D 175 m (DN 80), D 272m (DN80), D 377m (DN80) a řad D 410 m (DN 80). Řad D je napojen na stávající podtlakovou kanalizaci u č.p.260.

Pro místní části **Skokovy** a **Žehrov** se připravuje záměr výstavby samostatné ČOV ve Skokovech, na kterou bude napojena stávající i navržená zástavba z obou místních částí. Pro tuto novou ČOV navrhuje územní plán plochu v severní části Skokov. Síť splaškové kanalizace územním plánem navržena není, protože bude předmětem řešení následné dokumentace. Vzhledem k poloze obce v CHOPAV Severočeská křída je vybudování kanalizace v těchto sídlech potřebné.

Příhrazy - vzhledem k poloze, vzdálenosti od ostatních sídel a minimálnímu navrženému rozvoji nebude tato místní část napojena na splaškovou kanalizaci, protože by to představovalo neúměrné náklady na její vybudování. Likvidace odpadních vod zde bude řešena jako doposud individuálním způsobem. U stávající zástavby je nezbytná rekonstrukce nevyhovujících jímek na vyvážení nebo výstavba nových.

Limity využití území:
Ochranné pásmo kanalizační stoky je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu do průměru 500 mm včetně: 1,5 m (graficky neznázornitelné v měřítku územního plánu).

Srážkové vody

Cílem návrhu je maximální retence dešťových vod v povodí. U soukromých pozemků je požadováno vsakování nebo retence dešťových vod na pozemcích majitelů. Dešťovou vodu se doporučuje jímat pro účely pozdější závlahy pozemků.

Při nové výstavbě veřejných prostranství (včetně nových ulic) je třeba navrhovat vsakování do zelených pásů a ploch zeleně. Pokud tyto plochy nejsou schopny pojmout všechny dešťové vody, je třeba počítat s jejich odvodem strouhami, příkopy a propustky mimo zástavbu do vodotečí.

9.5.3. Zásobování elektrickou energií

ad kapitola d.2.3) výrokové části a výkres O4 Zásobování elektrickou energií

Stávající stav
Rozvody elektrické energie v řešeném území jsou napájeny z rozvodny Mnichovo Hradiště, která je napojena na nadřazenou síť velmi vysokého napětí 110 kV.

Všechny distribuční rozvody vysokého napětí jsou v řešeném území provozovány v napětí 22 kV.

Převážná část VN rozvodů je vedena vrchním vedením. Kabelové vedení a kompaktní trafostanice zabezpečují dodávku elektrické energie pouze v malé části území ve středu Doubravy.

Na základě stanoviska AOPK byla doplněna podmínka, že na území CHKO budou nové elektrorozvody přednostně navrhovány jako podzemní a přednostně budou umísťovány mimo EVL, VKP a PP.

V řešeném území se nachází plocha fotovoltaické elektrárny v sousedství zemědělského areálu ve Žďáru a malá vodní elektrárna na Přední Žehrovce v Žehrově.

Návrh**:**
Územní plán navrhuje plochy pro výstavbu až cca 220 nových RD v návrhovém horizontu asi 20 let.

V koncepci zásobování elektrickou energií se předpokládá postupné napojování navržené zástavby na stávající distribuční trafostanice, až do vyčerpání jejich kapacity. Pokud to bude technicky možné, bude jejich kapacita ještě zvýšena výměnou trafa.

Nové trafostanice i liniová vedení je možné umísťovat v případě potřeby v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, což umožňují stanovené podmínky pro jejich využití. Umístění nových trafostanic není v územním plánu navrženo, protože jejich potřeba vyplyne z postupu zastavování území a umístění bude určeno v dalším stupni dokumentace.

Limity využití území:

zařízení	ochranné pásmo [m] od krajních vodičů	
	§46(zák. 458/2000 Sb.	§19 (zák. 222/94 Sb. vlád. nař.80/1957Sb. §5)
nadzemní vedení		
napětí 22 kV	7 m	10 m
podzemní (kabelové) vedení		
napětí 22 kV	1 m od povrchu vedení	1 m od povrchu vedení
elektrické stanice		
stožárové trafostanice VN	7 m	10 m
kompaktní trafostanice VN	2 m od vnějšího pláště	2 m od vnějšího pláště

Pozn.: §19 = zařízení postavená do konce roku 1995

Stavby a činnosti v řešeném území musí respektovat tato ochranná pásma vedení a zařízení elektrizační soustavy. V případě potřeby je možné provést přeložku příslušného zařízení, územní plán je ale bez znalosti podrobného řešení příslušné zastavitelné plochy nenavrhuje.

9.5.4. Zásobování zemním plynem

ad kapitola d.2.4) výrokové části a výkres O5

Stávající stav
V řešeném území je plně plynofikována zástavba v sídlech Doubrava, Břehy, Žďár a Skokovy. Bez plynofikace jsou pouze Příhrazy.

Zástavba je zásobována prostřednictvím středotlaké sítě, napojené na vysokotlakou regulační stanici umístěnou v severní části území.

Návrh**:**
Územním plánem je zachována tato koncepce zásobování plynem.

Územní plán předpokládá plynofikaci i nově navržené zástavby, prodloužením stávající středotlaké plynovodní sítě v blízkosti nových zastavitelných ploch.

Nové STL plynovody budou uloženy převážně v uličních profilech a jejich přesné umístění bude předmětem následné dokumentace

Místní část Příhrazy vzhledem k velikosti a vzdálenosti možných napojovacích bodů na stávající středotlaké sítí plynofikována nebude.

Limity využití území:

Ochranná pásma (graficky neznázornitelné v měřítku územního plánu):

STL v zastavěném území	1m
STL mimo zast. území	4m

Bezpečnostní pásma plynárenských vedení a zařízení:

Regulační stanice VTL		10m
VTL	do DN 100	15m

9.5.5. Spoje

ad kapitola d.2.5) výrokové části a výkres O4

Telekomunikace

Stávající zástavba je napojena na stávající telekomunikační síť, která je ve všech místních částech. Nově navržená zástavba bude napojena na tuto telekomunikační síť.

Přeložky sdělovacích vedení navrženy nejsou, ale v případě potřeby je možné zejména v zastavitelných plochách přeložky provést - budou navrženy v dalším stupni dokumentace.

Radiokomunikace

Jihovýchodní částí řešeného území prochází dvě radioreléové trasy.

Limity využití území:

Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 1,5 m od obrysu krajního vedení (graficky neznázornitelné v měřítku územního plánu).

9.6. Zdůvodnění koncepce občanského vybavení

ad kapitola d.3) výrokové části

Obec má vybavenost spadající do kategorie veřejná infrastruktura odpovídající velikosti a významu obce. Za vyšší vybaveností dojíždějí obyvatelé do blízkých a dopravně dobře dostupných center v okolí (Mnichové Hradiště, Mladá Boleslav...).

Stávající zařízení veřejné infrastruktury - občanského vybavení jsou územním plánem stabilizovaná.

Navržena je plocha pro nový obecní úřad, který nahradí stávající, sídlící v nevyhovujících prostorech, případně pro další potřebnou veřejnou vybavenost (plocha **ZD17** v Doubravě). Součástí plochy by měly být i parkovací místa pro návštěvníky. Plocha navazuje na navržené veřejné prostranství ZD19, proto by zde mohlo vzniknout nové centrum Doubravy, které v této části obce chybí. Plocha by měla přejít do vlastnictví obce výměnou za pozemek v sousedství fotbalového hřiště, který je navržen pro rozšíření hřiště.

Za stávajícím obecním úřadem je navržena plocha pro umístění sběrného dvora a další potřebné vybavenosti obce (plocha **ZD11**). Plocha má výhodu návaznosti na stávající zařízení obce i možný samostatný přístup od severu z účelové komunikace, která je navržena k obnovení.

V případě potřeby je možné další zařízení občanského vybavení umísťovat při dodržení stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v plochách bydlení a plochách smíšených obytných).

9.7. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

9.7.1. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny

ad kapitola e.1) výrokové části

Nezastavěné území (krajina) je v maximální míře chráněno před novou zástavbou - územní plán do krajiny nenavrhuje žádné zastavitelné plochy a v podmínkách pro využití ploch v nezastavěném území navíc vylučuje některé druhy staveb, které tam lze umísťovat v souladu s §18, odst. 5) SZ.

Zastavitelné plochy jsou situovány do zastavěného území nebo do přímé návaznosti na zastavěné území. Rozptýlená zástavba je rozvíjena zcela minimálně. V žádném případě není v krajině možné zakládání jader nové obytné zástavby. V územích ochrany přírody není možná žádná zástavba s výjimkou nezbytných liniových sítí technické infrastruktury a nezbytných komunikací v krajině.

Nezastavěné území je rozčleněno na tyto plochy:

- **Plochy zemědělské (NZ)** - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování, tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované. Tyto plochy jsou vymezeny v rovinaté severní části řešeného území, mimo CHKO.
- **Plochy přírodní (NP)** – s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků. Přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí (maloplošná chráněná území, I. a II. zóna CHKO, evropsky významné lokality, vybrané plochy ÚSES, zejména biocentra). Plochy přírodní jsou vymezeny zejména v jižní části území
- **Plochy smíšené nezastavěného území (NS_i)** - v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přípustné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem „i“ (viz kap. f.2) a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu. Do plochy smíšené nezastavěného území jsou v řešeném území zahrnuty pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Jde především o střední část území, ležící převážně ve III. zóně CHKO, kde se prolínají drobněji členěná pole, louky a pastviny s lesíky a rozptýlenou zelení. Zde se uplatňuje funkce **přírodní** (index p), **zemědělská** (index z), **lesnická** (index l). Do smíšených ploch jsou zařazeny také plochy s funkcí **rekreační nepobytovou** (index r) - jsou to například pobytové louky, případně travnatá hřiště a plochy s funkcí **ochrannou a protierozní** (index o), které zahrnují zejména plochy zemědělské půdy ohrožené vodní (popř. větrnou) erozí. Zde by měly být ve vyšší míře uplatněny prvky a opatření protierozní ochrany.

Pro uvedené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (viz kap. f.2), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny. Podmínky pro využití ploch zejména u ploch přírodních a smíšených vylučují umísťování některých nevhodných staveb a zařízení uvedených v § 18 odst. 5 Stavebního zákona, zejména větrné a fotovoltaické elektrárny, stožáry mobilních operátorů, zemědělské stavby, stavby pro sport a rekreaci.

Územní plán vytváří podmínky pro zvýšení podílu zeleně ve smíšených plochách nezastavěného území i v plochách zemědělských. Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

9.7.2. Zdůvodnění řešení postupnosti krajiny

ad kapitola e.2) výrokové části.

Pro využití nezastavěného území - krajiny je důležitá její prostupnost, která je zajištěna sítí účelových komunikací, ty mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy. Po těchto cestách a dalších především pěších cestách jsou vedeny pěší turistické trasy, naučné stezky i cyklotrasy. Účelová cestní síť je dostatečná a územním plánem stabilizována.

Územní plán navrhuje z podnětu obce Žďár obnovu dvou cest v okolí Doubravy, které jsou zařazeny do ploch změn v krajině (viz následující kapitola). Územní plán dále vytváří podmínky (zařazením účelových cest do přípustného využití ploch v nezastavěném území) pro případnou realizaci dalších cest v krajině.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za oplocení nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel). Přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou "zahrada".

Územní plán dále zajišťuje zachování napojení základního komunikačního systému sídel na síť účelových komunikací v krajině. Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu, musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

Územní plán nenavrhuje žádné záměry, které by zhoršily prostupnost krajiny, zejména vylučuje srůstání sídel.

9.7.3. Zdůvodnění vymezení ploch změn v krajině

ad kapitola e.3) výrokové části

Územním plánem jsou vymezeny tyto plochy změn v krajině:

Založení nefunkčních prvků ÚSES nebo jejich částí:

K01 - Žďár

- **plochy smíšené nezastavěného území** (NSpz) - část lokálního biokoridoru LBK 40

K02 - Žehrov

- **plochy smíšené nezastavěného území** (NSpz) **-** část lokálního biokoridoru LBK 351

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch změn v krajině:

- jde o části biokoridorů, která v současné době neplní svoji funkci, protože jsou vymezeny na zemědělské půdě
- lokální biokoridory jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území s indexem “p“ (NSp...),
- všechny tyto prvky jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění, čímž je zajištěna jejich územní ochrana pro založení

Obnova cest v krajině:

K03 - Doubrava, Na panském

- **veřejná prostranství (PV)** - obnova cesty

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch změn v krajině:

- obnova cesty mezi JZ okrajem Doubravy a silnicí III. třídy - její trasa je souběžná s hlavní silnicí
- kromě přístupu k zemědělským pozemkům zajistí cesta i bezpečnější přístup pěších z části Doubravy ke hřbitovu

K04 - Doubrava, Břehy

- **veřejná prostranství (PV)** - obnova cesty

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch změn v krajině:

- obnova cesty severně od Doubravy propojující silnice II/610 a II/279
- bude sloužit jako záhumení cesta pro přístup na drobné zemědělské pozemky na severním okraji Doubravy a k navržené ploše pro sběrný dvůr

9.7.4. Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability

ad kapitola e.4) výrokové části

Územní plán Žďár vymezuje trasy a hranice biokoridorů a biocenter v nadregionální, a lokální úrovni. Z hlediska prostorové funkčnosti se jedná prvky ÚSES funkční (existující, jednoznačně vymezené, zařazené do etapy stav) a částečně funkční a nefunkční, (rámcově vymezené, zařazené do etapy návrh).

Podkladem pro návrh územního plánu Žďár jsou nadřazené územně plánovací dokumentace, které určují umístění nadregionálních a regionálních prvků ÚSES, územně technické podklady, územně analytické podklady, územně plánovací dokumentace navazujících obcí, komplexní pozemkové úpravy:

1. Aktualizace nadregionálního ÚSES ČR, AOPK ČR - aktualizace vymezení NR ÚSES na základě pověření MŽP (2011)
2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
3. Studie ÚSES Středočeského kraje, 2009 U-24 s.r.o. Praha a kol.,
4. Územně analytické podklady ORP Mnichovo Hradiště a ORP Turnov (aktualizace 2014)
5. Okresní generel ÚSES Mladá Boleslav (dále OG ÚSES Mladá Boleslav) Ing. Milena Morávková, 11/2001
6. Generel MÚSES včetně mapování krajiny; Příroda, s.r.o., 1996).
7. Plán péče o Chráněnou krajinnou oblast Český ráj na období 2014 - 2023
8. ÚPD – Žďár a navazujících obcí ve Středočeském kraji (Boseň, Branžež, Březina, Kněžmost, Loukov, Loukovec), v Libereckém kraji (Příšovice, Svijany, Všeň, Vyskeř) a Královéhradeckém kraji (Libošovice)
9. Komplexní pozemkové úpravy Všeň (dále KoPÚ)

Vymezení systému na území obce Žďár je v návrhu ÚP podstatněji revidováno (oproti stavu v platném ÚPSÚ). Podkladem byly výše uvedené dokumentace a výsledky terénního šetření zpracovatele ÚP. Údaje podkladů byly vyhodnoceny dle podmínek metodických požadavků pro vymezování ÚSES a jeho zapracování do ÚPD.

V návrhu územního plánu je provedeno sjednocení všech podkladů, vzájemné propojení a dílčí úpravy ve vazbě na katastrální mapu. Prvky ÚSES byly v rámci zpracování územního plánu upřesněny do parcel. Číslování prvků ÚSES nadmístního systému odpovídá celostátnímu číslování, číslování prvků lokálního významu bylo na území obce Žďár převzato z Okresního generelu ÚSES Mladá Boleslav, nové prvky jsou nově očíslovány.

❖ Nadregionální ÚSES

Do řešeného území zasahuje **nadregionální biocentrum NRBC 43 "Příhrazské skály"**. Biocentrum v ÚP Žďár je vymezeno na základě "Aktualizace vymezení nadregionálního ÚSES ČR", kterou zpracovala firma Ekotoxa, s. r. o. pro AOPK ČR na základě pověření MŽP v letech 2010 – 2011. Celková rozloha 1025 ha, rozloha v řešeném území 157,3 ha.
V navazujícím k.ú. Březina u Mnichova Hradiště je vymezení nadregionálního biocentra totožné se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, resp. s návrhem ÚSES zpracovaného pro CHKO Český ráj v r. 1999. Úprava hranice biocentra byla upravena a odsouhlasena MŽP v roce 2009 při zpracování ÚP Březina.
Návrh základních opatření a ekologicky vhodného obhospodařování dle plánu péče pro CHKO, PR Příhrazské skály a PR Žabakor.

Nadregionální biokoridor NRBK 31 Údolí Kamenice a Jizery – Příhrazské skály, osa vodní a nivní prochází údolím Jizery. Biokoridor zahrnuje vlastní vodní tok s břehovými a doprovodnými porosty a navazující pozemky v údolní nivě toku. Biokoridor je přiveden do řešeného území ve směru proudu toku z Libereckého kraje (Všeň, Příšovice, Svijany), ve Středočeském kraji prochází územím k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště, Loukov a v Březině se napojuje na nadregionální biocentrum NRBC 43 „Příhrazské skály“ (vymezené v rámci ÚP Březina).

V trase nadregionálního biokoridoru jsou vložena lokální biocentra, řešeného území se dotýkají:

LBC 25/7 Na lukách; vymezené, funkční
Dle OG ÚSES Mladá Boleslav a ÚPO Žďár LBC 25 "Na lukách", dle ÚP Příšovice LBC 7 "U Podolí". Celková rozloha 4,8 ha, z toho v řešeném území 0,8 ha
V řešeném území se jedná o vodní tok, břehové a doprovodné porosty i navazující luční společenstva v nivě toku.

LBC 26/8 Břehy
Dle OG ÚSES Mladá Boleslav a ÚPO Žďár LBC 26 "Břehy", dle ÚP Příšovice LBC 8 "Břehy". Celková rozloha 5,3 ha, z toho v řešeném území 0,9 ha
V řešeném území se jedná o vodní tok a břehové porosty u osady Břehy.

Mimo řešené území jsou v těsné blízkosti za hranicí vymezena lokální biocentra: LBC 9 - Meandr Jizery a LBC 24 - Loukov.

Nadregionální biokoridor NRBK 31 přichází do řešeného území z druhé strany ve směru od Vyskeře a v oblasti Za lukami se napojuje na **nadregionální biokoridor NRBK 35 Příhrazské skály – Les Království,** osa borová. Trasy obou biokoridorů jsou zpřesněny na základě podkladů MŽP, ÚP Vyskeř a ÚP Libošovice.

NRBK 35/B prochází Žehrovskou oborou, nad bývalým loveckým zámečkem Bellevue (Belvín). V trase biokoridoru vystupují jednotlivé pískovcové skály a jejich skupiny na povrch; rokliny, skalnaté srázy a lesní porosty jsou vhodným životním prostředím pro mufloní a dančí zvěře chovanou v oboře. Trasa mimo oboru je dále vedena lesními porosty Skokovského lesa až ke svahům nad údolím Žehrovky. Jedná se o přirozená a přírodě blízká lesní společenstva, zejména bory (reliktní bor skalnatý a vřesový, roklinový bor, chudý dubohabrový bor brusinkový), kyselá stanoviště nižších poloh a místy svahová prameniště.
V trase nadregionálního biokoridoru NRBK 35/B jsou v ekologicky přijatelných vzdálenostech vložena funkční lokální biocentra:

LBC 450 Obora Žehrov, vymezené funkční
Biocentrum zahrnuje dílčí část obory Žehrov, zalesněné skalní útvary mezi pramennou oblastí Arnoštického potoka a Jalovice; rozloha 10,3 ha.

LBC 451 Skokovský les I., vymezené, funkční
Biocentrum vymezené cca 200 m od silnice Žehrov - Podkost ve vrcholové partii zalesněného komplexu Skokovského lesa; rozloha 9,3 ha.

LBC 452 Skokovský les II., vymezené, funkční
Biocentrum vymezené ve střední části Skokovského lesa, ve vrcholové partii menší skalní útvary; rozloha 8,1 ha.

LBC 453 Les nad Přední Žehrovkou
Biocentrum vymezené na zalesněných svazích nad údolím Žehrovky, na část plochy zasahuje OP PR Podtrosecká údolí; rozloha 6,5 ha

LBC 454 Za Lukami
Biocentrum je společné pro nadregionální biokoridory NRBK 31/B a NRBK 35/B, je vymezené na zalesněných svazích nad údolím Žehrovky, na úbočí svahu silné prameny

minerální vody a evidovaný pramen Pod Vysokým kolem; na část plochy zasahuje OP PR Podtrosecká údolí; rozloha 5,4 ha

LBC 455 K Podvyskeřskému mlýnu
Biocentrum je vymezené na zalesněných svazích nad údolím Žehrovky, na hranici řešeného území, na část plochy zasahuje OP PR Podtrosecká údolí; rozloha 3 ha

V trase NRBK 31/B, NRBK 35/B a v ploše vložených lokálních biocenter postupovat dle rámcových směrnic péče o les v CHKO Český ráj - na skalních výstupech (stěnách, věžích) samovolný vývoj, v přístupnějších částech dle terénních a stanovištních poměrů skupinový výběr, v odůvodněných případech případně clonná seč nebo náseky s ponecháním trvalých výstavků; prvořadé hledisko ochrany lesních půd. Podpora zmlazení cílových dřevin. Zásady hospodaření na lesních pozemcích v OP rezervace jsou totožné s rámcovými zásadami pro lesní pozemky v PR.

❖ Lokální ÚSES

Nadmístní systém ÚSES je doplněn sítí lokálních prvků - biocentry (LBC), biokoridory (LBK) a interakčními prvky (IP).

Lokální biocentra

(Lokální biocentra vložená v trase nadregionálních biokoridorů jsou jejich součástí a jsou popsány v předchozí kapitole, u příslušného biokoridoru).

LBC 56 Žehrovka u Skokov, vymezené, funkční
Náhon Přední Žehrovky s břehovým porostem, přilehlá květnatá louka extenzivního charakteru a fragmenty jasanové olšiny na levém i pravém břehu vodoteče. V ploše vymapovány přírodní biotopy- vlhké pcháčové louky, vlhká tužebníková lada a údolní jasanovoolšové luhy. Louky jsou v řeš. území využívány jako pastvina. Biocentrum je oproti předchozí ÚPD rozšířeno o jasanovou olšinu a též v návaznosti na vymezení v rámci KoPÚ Všeň na pravém břehu vodoteče. Celková rozloha 5,7 ha, z toho v řešeném území 3,9 ha.

Opatření: Zachovat přírodní charakter květnaté louky, louky využívat extenzivně, podpora přirozené druhové skladby dřevin.

LBC 456 Hájenský rybník, vymezený, funkční
Lokální biocentrum zahrnuje vodní plochu Hájenského rybníka a rybníka Lápku s břehovými a doprovodnými porosty, navazující mokřadní porosty v lužním lese. V ploše vymapovány přírodní biotopy - makrofytní vegetace přirozeně eutrofních a mezotrofních stojatých vod, rákosiny eutrofních stojatých vod, mokřadní vrbiny, mokřadní olšiny, jasanovoolšové luhy. Oproti předchozí ÚPD biocentrum vymezeno nově a to v původní nadregionálního biokoridoru.

Opatření: extenzivní hospodaření na rybníku; při nadměrném rozvoji rákosin (při více jak 25% využitelné vodní plochy) možná redukce mechanicky kosením, péče o břehové porosty v souladu s požadavky Plánu péče pro CHKO a vodoprávními předpisy.

Lokální biokoridory

LBK 40 Na křemíku, vymezený, částečně funkční
Lokální biokoridor propojuje nadregionální biocentrum NRBC 43 Příhrazské skály s lokálním biocentrem LBC 13 U svatého Jana (k.ú. Všeň). Biokoridor vymezen podél vodoteče v polích severně od Žďáru. Jedná se o regulovanou vodoteč s břehovými a doprovodnými porosty, místy s rákosinami. Oproti předchozí ÚPD došlo ke změně trasy- zrušena část severní podél cesty v lokalitě Nad Černavou (ochrana letiště), neboť zde nebyla zajištěna návaznost na prvky vymezené a již realizované v rámci KoPÚ Všeň. Nově je část biokoridoru navržena podél strouhy v polích a podél silnice k biocentru LBC 13.

Délka 2700 m, přičemž střední funkční rozšířená část svými parametry odpovídá lokálnímu biocentru (proto není třeba navrhovat biocentrum na orné půdě), šířka min. 20 m.
Opatření: Na orné půdě založit koridor šířky min. 20 m (louka s rozptýlenou zelení), louky a břehy vodoteče pravidelně kosit.

LBK 350 Žehrovka, vymezený, funkční
Lokální biokoridor propojuje prvky v k.ú. Olešnice a Všeň s lokálním biocentrem LBC 56 Žehrovka u Skokov. Biokoridor veden v trase Přední Žehrovky, zahrnuje vodní tok s olšinami podél vodoteče. Podél toku jsou jasanovoolšové luhy, místy rákosiny a vlhké, jedno až dvousečné louky střídavě mokrých stanovišť. Původně nadregionální biokoridor změněn na lokální. Délka mezi biocentry 1084 m, v řešeném území 612 m; šířka dána doprovodným porostem toku.

Opatření: zachování porostu podél vodoteče

LBK 351 Žehrovka u Skokov – Hájenský rybník, vymezený, funkční, na orné půdě nefunkční - navržený k založení
Lokální biokoridor veden přibližně v původní trase nadregionálního biokoridoru, Koridor zahrnuje vodoteč Přední Žehrovky s břehovými a doprovodnými porosty, louky a litorální pásmo Horního rybníka na Arnoštickém potoku. V trati biokoridoru vymapovány přírodní biotopy – rákosiny eutrofních stojatých vod, střídavě vlhké bezkolencové louky, údolní jasanovoolšové luhy a mezofilní ovsíkové louky.

Délka mezi biocentry 1330 m, šířka min. 20 m.
Opatření: zachování porostů podél vodotečí, na sušších místech společenstva kosených luk, na vlhkých místech kosených extenzivně, nad Žehrovem na zemědělské půdě založit pás TTP s rozptýlenou zelení.

LBK 352 Hájenský rybník - Bažantnice, vymezený, funkční
Lokální biokoridor veden podél odpadní strouhy při okraji bažantnice Žežulička. Biokoridor propojuje lokální biocentrum LBC 456 Hájenský rybník s nadregionálním biocentrem NRBC 43 Příhrazské skály. Podél vodoteče jsou vymapovány přírodní biotopy - mokřadní vrbiny, mokřadní olšiny, jasanovoolšové luhy, dubohabřiny, na ně navazují luční společenstva typu vlhká tužebníková lada. Délka mezi biocentry 877 m, šířka min. 20 m.

Opatření: zachování porostů podél vodoteče, podpořit tvorbu mokřadů a drobných vodních ploch.

LBK 353 Hájenský rybník - Doubsko, vymezený, funkční
Lokální biokoridor propojuje nadregionální biocentrum NRBC 43 Příhrazské skály a lokálním biocentrem LBC 456 Hájenský rybník. Veden lesním porostem přibližně v trati jedné ze zdrojnice Hájenského rybníka. V ploše jsou vymapovány jasanovoolšové luhy a dubohabřiny na stanovišti potoční luh a vrbová mokřadní olšina. Délka 393 m, šířka 50-80 m.

Opatření: při obnově preferovat cílové listnáče vč. ponechání výstavků, jednotlivé souše možno ponechat bez asanace při respektování zásad ochrany lesa, bezpečnosti a ochrany zdraví a majetku, podpora přirozeného zmlazení cílových dřevin

Interakční prvky

Interakční prvek je skladebná část ÚSES, která svou velikostí a stavem ekologických podmínek doplňuje biocentra a biokoridory. Jde o bodovou, liniovou i plošnou zeleň v krajině – plochy nezastavěného území s přírodní funkcí (NSp ...).

V řešeném území je jako IP 1 vymezena soustava vodních toků Žehrovky (Přední Žehrovka od Žehrova a Žehrovka) s břehovými a doprovodnými porosty a místy i s navazujícími lučními porosty. Celková plocha 8,7 ha.

Závěr:
V návrhu ÚP Žďár jsou provedeny následující úpravy:

- v řešeném území **upravena hranice nadregionálního biocentra** dle vymezení MŽP z r. 2011, za hranicí v k.ú. Březina u Mnichova Hradiště dle ZÚR Středočeského kraje a ÚP Březina – schválený návrh MŽP z r. 2009;
- nově jsou **vymezeny trasy biokoridorů** nadregionálního biogeografického významu:
  - vymezení nadregionálního biokoridoru **NRBK 31/B** dle ÚP Vyskeř, zajištění návaznosti na NRBK 35/B
  - vymezení nadregionálního biokoridoru **NRBK 35/B** (vč. **doplnění nových vložených místních biocenter** v původně délkově nadměrných úsecích). Trasa vymezena dle návrhu MŽP a ÚP Vyskeř, zajištěna návaznost na NRBK 31/B a návaznost na NRBK 35/B za hranicí řešeného území
- **upravena trasa** lokálního biokoridoru **LBK 40** tak, aby byla zajištěna návaznost na prvky za hranicí řešeného území;
- veškeré **prvky systému jsou upřesněny dle parcelního členění** katastru nemovitostí a pokud možno i podle jednotek prostorového rozdělení lesa (popř. lesní cestní sítě);
- jsou provedeny **změny v označení prvků systému** – v případě prvků vyššího významu je jejich označení převzato ze státní sítě (NR a R ÚSES, v intencích návrhů ZÚR STK), prvky místního významu jsou označeny dle OG ÚSES Mladá Boleslav a nové prvky mají nové číslování;
- veškeré prvky systému jsou po provedeném upřesnění vymezené, místy je aktuální funkčnost prvků vymezených na lesních pozemcích snížena vlivem nepůvodní dřevinné skladby (náprava je dlouhodobá, v kompetenci orgánů ochrany přírody), nefunkční části prvků vymezených na nelesních pozemcích jsou dle metodiky vymezování ÚSES v respektovatelných a tolerovatelných parametrových odchylkách;
- vymezený systém je ve svém celku funkční, dle použitých podkladů navazuje na sousedící území, na hranicích řešeného území obce v jednoznačných místech napojení.

9.7.5. Zdůvodnění návrhu ochrany nerostných surovin a geologických podmínek

ad kapitola e.5) výrokové části

V zájmovém území se nenachází žádný dobývací prostor (DP), chráněné ložiskové území ani prognózní ložisko.

Dle údajů ČGS - Geofondu ČR se zde nachází v jižní části území, zejména v oblasti Příhraz a jižně od Skokov, řada **dočasně uklidněných sesuvů** (svahových nestabilit), plošných i bodových. Rozvoj zástavby je proto v Příhrazech omezený.

Sesuvy zasahují do zastavitelné plochy ZP01, tato plocha je převzata z předchozího územního plánu. Základní podmínkou výstavby v sesuvných územích je podrobný geologický průzkum, případně geotechnický monitoring, prováděný s dostatečným předstihem před stavbou.

Sesuvná území nejsou pro výstavbu nepříliš vhodná, ale pokud speciální geologický průzkum vyhodnotí, že při provedení určitých technických opatření je výstavba možná, lze s ní souhlasit za podmínky, že investor ponese veškeré náklady na tato technická opatření.
Pro výstavbu v území náchylném na stabilitu svahu je požadavek, že nesmí dojít ke zhoršení stávajících stabilitních poměrů území a jeho okolí, navrhnout taková preventivní opatření, kterými budou zlepšeny stávající poměry, případně bude zvýšena odolnost stavebních objektů vůči porušení.

- je nutno minimalizovat nepříznivé ovlivnění stabilitních poměrů zemními pracemi, je nutno předcházet projevům nestability stěn dočasných výkopů

- důsledně musí být zabráněno úniku odpadních vod do okolního horninového prostředí, veškeré odpadní vody musejí být odváděny mimo území zástavby
- je nutno vyloučit účinky vody z vodovodního řadu, nesmí být používána k zavlažování voda přiváděná do území výstavby vodovodním řadem
- srážkové a tavné vody ze svahů nad lokalitami i z území lokality je nutno melioračními úpravami odvádět tak, aby bylo minimalizováno zatékání povrchových vod do území uvažovaného k zástavbě
- zvýšit odolnost objektů vůči porušení vyztužením základové konstrukce formou monolitického železobetonového skeletu (ve tvaru zkřížených základových pasů, základového roštu nebo základové desky) jehož jednotlivé prvky jsou součástí jednolitého celku
- při výstavbě území náchylného k sesouvání, i pokud budou dodržena výše doporučená opatření nelze vyloučit vznik projevů nestability během výstavby a případně i po uvedení objektů do provozu. Zástavba bude vždy spojena s určitou mírou rizika, kterou je možno omezit dodržením vhodných stavebních postupů na minimum.

9.7.6. Zdůvodnění návrhu ochrany před povodněmi a protierozní ochrany

ad kapitola e.6) výrokové části

Vodohospodářská a protipovodňová opatření

Záplavové území Q_{100} je stanoveno na toku Jizery. Týká se pouze severní části území v oblasti Břehů, kde jsou dotčeny 2 stávající objekty a malá část několika zahrad. Aktivní zóna se zástavby nedotýká.

Protipovodňová opatření jsou na Jizeře navržena, ale netýkají se území obce Žďár. Navrženy jsou zejména na pravém břehu, na území Příšovic, které jsou rozlivem Jizery zasaženy daleko více.

Územní plán nenavrhuje žádnou zástavbu do záplavového území Q100

Pro **zvýšení ochrany území** je nutno dále dodržet:

- podél koryt vodních toků je žádoucí zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 8 m (významné vodní toky) / 6 m (drobné vodní toky a HMZ) od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridory) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryta vodního toku, ve kterém nebudou umisťovány žádné nové stavby ani vysazovány nové trvalé porosty;
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku);
- v lokalitách, kde byly provedeny investice do půdy (odvodnění) a které jsou součástí rozvojových ploch, je třeba příslušnými opatřeními zajistit funkčnost zbývajících částí těchto zařízení na okolních pozemcích;
- navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území - vyhrazení dostatečně širokých pásů pozemků podél vodních toků smíšeným funkcím (index p - přírodní, v – vodohospodářská). V plochách smíšeného nezastavěného území s indexem p – přírodní, o – ochranné, v - vodohospodářské budou ve vyšší míře uplatněny prvky protierozní a protipovodňové ochrany, prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.

Protierozní ochrana

Část pozemků v oblasti Příhraz je dle údajů veřejného registru půdy LPIS ohrožena vodní erozí. Jde o svažitější pozemky než ve zbývající části území.

Protože jde o půdy mírné erozně ohrožené a v malé části území, nejsou navržena žádná konkrétní protierozní opatření. Územní plán však vytváří podmínky pro jejich případnou realizaci - vymezuje plochy, kde je možné v případě potřeby protierozní ochranu realizovat (NS_o -plochy smíšené nezastavěného území s indexem „o"). Protierozní opatření je možné realizovat i v plochách zemědělských (NZ), které se vyskytují v severní části území a mohou být vzhledem k rozsáhlému zornění a k absenci zeleně ohroženy větrnou erozí.

Protierozní opatření zmírňují negativní projevy vodní a větrné eroze jako jsou např. neškodné odvedení povrchových vod z povodí, snížení povrchového odtoku a zachycování smyté zeminy, retenci vody v krajině, ochranu intravilánu obcí a komunikací před důsledky eroze půdy a na snížení rychlosti větru a jeho škodlivých účinků.

Opatření mohou být technická (např. protierozní meze), organizační (zatravnění) a agrotechnických (protierozní technologie pěstování plodin) nebo jejich kombinace.

Funkci protierozní ochrany tvoří dále prvky ÚSES a nové prvky zeleně např. liniová zeleň podél komunikací a drobných vodních toků.

9.8. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

9.8.1. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

ad kapitola f.2) výrokové části

Územním plánem Žďár jsou vymezeny **plochy s rozdílným způsobem využití** v souladu s Vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území.

Nad rámec ploch uvedených v § 4 - 19 této vyhlášky jsou vymezeny **plochy zeleně**, což umožňuje § 3, odst. (4). Plochy zeleně jsou vymezeny tam, kde jsou součástí systému sídelní zeleně, je vhodné je stabilizovat, či nově umístit a ochránit je před zástavbou.

Na základě §3 odst. (4) jsou plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na specifické podmínky a charakter území podrobněji členěny, jde o tyto **specifické plochy**:

- **BV1** plochy bydlení v RD venkovské: plochy, ve kterých jsou stanoveny specifické podmínky prostorového uspořádání a podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na polohu v CHKO,
- **SV1** plochy smíšené obytné venkovské - specifické: plochy, ve kterých jsou stanoveny specifické podmínky prostorového uspořádání a podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na polohu v CHKO,
- **VZ1** výroba a skladování - zemědělská výroba, specifické podmínky jsou stanoveny pro zařízení pro chov koní, v těchto plochách není přípustná jiná zemědělská živočišná výroba a je přípustné ubytování a další doprovodné služby pro uživatele areálu a majitele koní.

Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou dále stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu ke krajině, ke krajinnému rázu. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu jednotlivých sídel v řešeném území.

Do podmínek využití ploch v CHKO Český ráj (podmínky pro ochranu krajinného rázu) je zapracován požadavek respektování podmínek stanovených pro zástavbu AOPK.

9.8.2. Zdůvodnění stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

ad kapitola f.4) výrokové části

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou zapracovány do podmínek pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání v kapitole f) výrokové části. Podmínky se zaměřují zejména na začlenění nové zástavby do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu. Regulovány jsou výškové hladiny zástavby (stanovením maximálního počtu podlaží, či výšek staveb nad terénem). V krajině je vyloučeno zakládání nových jader zástavby a je omezena možnost umísťování dalších staveb uvedených v §18 odst. 5) SZ, zejména pak výstavba větrných a fotovoltaických elektráren, stožárů mobilních operátorů a zemědělských areálů.

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 2) při výstavbě by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Zvláštní požadavky na ochranu krajinného rázu jsou pak stanoveny pro území CHKO Český ráj v Plánu péče o CHKO, v Preventivním hodnocení krajinného rázu na území CHKO Český ráj a v „Urbanistických, objemových a architektonických limitech“ stanovených AOPK pro stavby v CHKO Český ráj, zejména pro oblasti Příhrazsko s Žďársko. Tyto požadavky jsou promítnuty do příslušných kapitol územního plánu.

AOPK nedoporučuje zakládání velkoplošných sadů na „Plochách zemědělských“ označených v územním plánu NZ. Uvádíme toto doporučení AOPK, ačkoliv „Plochy zemědělské“ neleží v CHKO Český Ráj.

9.9. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ad kapitola g) výrokové části

Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou vymezeny v souladu s § 170 stavebního zákona. Podle §170 lze také práva k pozemkům omezit.

Do veřejně prospěšných staveb a opatření, pro která lze vyvlastnit, jsou zařazeny:

Veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu

- Navržené **komunikace místního významu**, potřebné pro zlepšení prostupnosti území a zpřístupnění vymezených zastavitelných ploch a komunikace uvnitř zastavitelných ploch pro obsluhu budoucích stavebních parcel, pokud je řešení jednoznačné nebo je třeba komunikaci zafixovat např. z důvodů zajištění prostupnosti plochy apod. Do této kategorie je zahrnuto i rozšíření a úprava stávajících komunikací nevyhovujících parametrů. V ostatních případech budou komunikace předmětem řešení v dalších stupních dokumentace.
- Navržené (případně obnovované) **účelové cesty** v krajině, které slouží ke zlepšení prostupnosti krajiny i ke zpřístupnění zemědělských pozemků.

Veřejně prospěšné stavby pro technickou infrastrukturu

- navržené plochy pro **zařízení technické infrastruktury**,
- v případě Žďáru to je plocha pro ČOV Skokovy

  Plocha pro rozšíření vodárny Žehrov je ve vlastnictví obce, proto není do veřejně prospěšných staveb zařazena.

Do veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, nejsou zařazeny stavby na pozemcích, které jsou již ve vlastnictví obce. Do veřejně prospěšných staveb nejsou dále zařazeny liniové sítě technické infrastruktury uložené v uličních profilech a dalších veřejných prostranstvích, podzemní objekty na vodovodní a kanalizační síti (např. čerpací stanice); dále pak trafostanice, jejichž polohu nelze přesně v měřítku územního plánu určit - bude upřesněna následnou dokumentací.

Veřejně prospěšná opatření - založení prvků ÚSES

- jde o části ÚSES navržené k založení nebo doplnění (nefunkční prvky nebo jejich části), zařazením do veřejně prospěšných opatření bude zajištěna jejich územní ochrana pro stanovený účel.

9.10. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

ad kapitola h) výrokové části

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce, jsou vymezeny v souladu s §101 stavebního zákona.

Do veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou zařazeny stavby na pozemcích, které jsou již ve vlastnictví obce.

Do veřejně prospěšných staveb a opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo, jsou zařazeny **veřejně prospěšné stavby pro veřejnou infrastrukturu - občanské vybavení:**

- **PO01** - Doubrava, plocha pro nový obecní úřad a další vybavenost obce
- **PO02** - Skokovy, plocha pro vybavenost obce

Poznámka:
Kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 Stavebního zákona nebyla stanovena, protože územní plán Žďár nemá významný negativní vliv na příznivý stav a celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

9.11. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

ad kapitola i) výrokové části

Územní plán Žďár vymezuje koridor územní rezervy:

R01 Koridor územní rezervy pro modernizaci trati 070

- **dopravní infrastruktura železniční** (DZ)

Koridor je vymezen v souladu se ZÚR Středočeského kraje a je upřesněn dle podmínek v území. Je upřesněn s ohledem na stávající zástavbu, další omezení v území i s ohledem na šířku koridoru v okolních obcích.

V koridoru nejsou umístěny žádné zastavitelné plochy, ani zde nesmí být realizovány žádné stavby a využití, které by znemožnily realizaci železniční trati a souvisejících staveb.

Poznámky:
*Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno **dohodou o parcelaci,** nebyly vymezeny.*

*Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním **územní studie** nebo vydáním **regulačního plánu**, nebyly vymezeny.*

***Pořadí změn v území** (etapizace) nebyla stanovena.*

***Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby**, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nebyly vymezeny.*

Jejich potřeba nevyplynula ze Zadání ani v průběhu zpracování územního plánu.

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

viz § 53 odst. 5 f) Stavebního zákona

Plochy pro novou zástavbu jsou vymezeny prioritně v prolukách a dalších volných plochách v zastavěném území (zejména v Doubravě). Pokud jsou navrženy nové zastavitelné plochy mimo zastavěné území, pak výhradně v návaznosti na zastavěné území, hlavně v enklávách tak, aby došlo realizací zástavby k zarovnání okraje zastavěného území.

Převážná část zastavitelných ploch v novém územním plánu byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací (ÚPSÚ a jeho změnami), což je odlišeno v textu i v grafice výkresu věnovaného záborům půdního fondu. Oproti dosud platné dokumentaci je rozsah zastavitelných ploch zredukován v místní části Břehy, kde byl rozvoj vzhledem k velikosti a zachovanému charakteru sídla nevhodný.

K novému územnímu plánu bylo uplatněno mnoho nových podnětů a požadavků, které byly vyhodnoceny již v průběhu zpracování Doplňujících průzkumů a rozborů. Vzhledem k rozsahu ploch převzatých z předchozího ÚPSÚ je z nových požadavků do územního plánu převzata jen malá část, a to hlavně v případech, že jde o konkrétní připravované záměry vlastníků pozemků na plochách, které splňují kritéria uvedená v prvním odstavci této kapitoly.

Bydlení
Zvyšující se zájem o novou výstavbu rodinných domů v obci je dán kromě dobrých územně technických podmínek vyplývajících z polohy zejména sídla Doubrava ve struktuře osídlení také zvyšujícím se standardem bydlení - zmenšování obložnosti bytů a zčásti pak odpadem zastaralého bytového fondu a také jeho využitím pro rekreační bydlení.

Odborný odhad potřeby vymezení nových zastavitelných ploch
Počet obyvatel obce Žďár byl v roce 2005 cca 1205, počet obyvatel obce v roce 2015 byl cca 1355 a trend je stále rostoucí. V posledních 10 letech stoupl počet obyvatel obce o 150, to je meziroční nárůst cca 15; během roku 2015 to bylo dokonce o 17. Zájem o bydlení v obci dokumentují i údaje o počtu dokončených bytů v RD - za rok 2015 to bylo 13 bytů, v přechozích letech cca 6 - 9 bytů za rok. Pro následující rozvahu budeme počítat cca 11 RD za rok.

Pokud předpokládáme obdobnou dynamiku vývoje obce i v budoucích letech, z těchto údajů vyplývá, že potřeba parcel pro rodinné domy na cca 20 let (návrhový horizont územního plánu) je cca 20 (počet let) x 11 (počet domů za rok) = **220 RD**.

Plochy pro bydlení navržené v územním plánu Žďár
Územní plán navrhuje v kategorii plochy **Bydlení v rodinných domech - venkovské 10,34 ha** v zastavěném území a **18,39 ha** mimo zastavěné území. Na těchto plochách by šlo realizovat cca **250 parcel pro RD,** pokud počítáme 1000 m^2 na jednu parcelu průměrně (stanovená minimální velikost parcel pro RD je 800 m^2 a na území CHKO, kde jsou tradičně větší pozemky, je stanovena minimální velikost parcely 1200 m^2). V rámci této výměry mohou v souladu s regulativy být realizovány i komunikace místního významu zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky a další veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně, případně přípustná drobná vybavenost. Rozsah ploch pro bydlení byl po společném jednání redukován asi o 4 ha. Na základě požadavků AOPK byly totiž části některých ploch na území CHKO zařazeny do ploch zeleně soukromé a vyhrazené. Po veřejném projednání byly naopak rozšířeny zastavitelné plochy pro bydlení, převzaté z dosud platného územního plánu v místní části Břehy v rozsahu cca 0,86 ha.

Z výše uvedeného vyplývá, že rozsah ploch vymezených územním plánem pro bydlení odpovídá s jistou rezervou potřebě těchto ploch stanovené odborným odhadem.

Z 18,39 ha ploch navržených novým územním plánem pro bydlení mimo zastavěné území je 17,05 ha převzato z předchozího územního plánu, 1,34 ha je nově navrženo. Rozsah ploch pro bydlení převzatých z předchozího územního plánu obce je však zredukován o cca 2,09 ha (zmenšena plocha v Březích), takže celkový rozsah zastavitelných ploch pro bydlení je prakticky srovnatelný s předchozím územním plánem.

Občanské vybavení
Pro rozvoj občanského vybavení je navrženo **1,49 ha** ploch (vč. jedné plochy přestavby). Jde především o doplnění ploch pro veřejnou infrastrukturu - nový objekt obecního úřadu, sběrný dvůr a další vybavenost obce a dále je navržena plocha pro rozšíření hřbitova v Doubravě (0,35 ha).

Výroba
Pro rozvoj zemědělské výroby je určeno cca **1,12 ha** ploch. Jde o rozšíření stávajících areálů na základě konkrétních záměrů provozovatelů. K rozšíření je navržen dvůr Arnoštice a dvůr Žehrov, který je zaměřen na výcvik koní a na nových plochách budou zejména výběhy a cvičiště pro koně.

Sport a rekreace
Pro rozvoj sportovních ploch je navrženo celkem **0,3 ha.** Je o rozšíření stávajícího sportovního areálu v Doubravě a doplnění drobného sportoviště ve Skokovech. Další drobné sportovní a rekreační aktivity je pak možné umísťovat v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití (plochy bydlení, plochy smíšené obytné, plochy veřejné zeleně) - kde mohou vznikat nové rekreační a relaxační plochy pro obyvatele. Plochy pro rekreaci rozšiřovány nejsou.

Dále jsou navrženy plochy pro **veřejná prostranství**, které jsou určeny jednak pro nezbytnou dopravní obsluhu zastavitelných ploch, jednak pro umístění ploch veřejné zeleně, plochy soukromé a vyhražené zeleně (sady a zahrady) a plochy pro **technickou infrastrukturu** (ČOV Skokovy, rozšíření vodárny v Žehrově).

I tyto plochy, které nejsou určeny k bydlení, jsou v územním plánu Žďár navrženy v rozsahu úměrném potřebám očekávaného rozvoje obce.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 a)

viz Výkres širších vztahů (vložený na konci textu Odůvodnění)

Obec Žďár leží na okraji Středočeského kraje a sousedí s obcemi: Loukov, Březina, Boseň, Branžež, Kněžmost (Středočeský kraj, ORP Mnichovo Hradiště), Libošovice (kraj Královéhradecký, ORP Jičín), Vyskeř, Olešnice, Všeň a Příšovice (Liberecký kraj, ORP Turnov).

Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy přírodní i technické.

Pozornost byla věnována koordinaci ÚSES v návaznosti na sousední obce a jejich územní plány - více v kap. 9.7.4. ORP Jičín upozornil při veřejném projednání na nesrovnalost ve vymezení ÚSES na území obce Žďár a Libošovice (Královéhradecký kraj). ÚSES na území obce Žďár je vymezen v souladu se ZÚR Středočeského kraje. V návaznosti na nadregionální biokoridor K35B na území obce Libošovice je na území obce Žďár vymezeno lokální biocentrum. Při aktualizaci ZÚR bude nutné vymezení regionálního a nadregionálního ÚSES na hranicích krajů koordinovat.

Z hlediska koordinace je významná i doprava: Koridor územní rezervy pro železniční trať 070 je zpracován v souladu se ZÚR. Obec Loukov bezprostředně sousedící se Žďárem na severozápadě dosud územní plán nemá, na ně navazující Svijany (Liberecký kraj, ORP Turnov), které se řešeného území dotýkají jen v jednom bodě, v územním plánu koridor územní rezervy sledují v obdobné šíři.

Územní plán Žďár nenavrhuje žádné další záměry, které by ovlivnily širší vztahy.

12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 b)

12.1 Vyhodnocení splnění požadavků Zadání

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.

a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Požadavky na plošné uspořádání:

- Územní plán respektuje dochovanou urbanistickou strukturu stanovením podmínek prostorového uspořádání.
- Územní plán vymezuje zastavěné území - kap. a) výrokové části a výkresová část.
- Územní plán rozvíjí a posiluje hlavně obytnou funkci - její rozsah odpovídá dlouhodobým potřebám obce i možnostem rozšíření veřejné vybavenosti - viz kap c.1) Urbanistická koncepce a kap. d) Koncepce veřejné infrastruktury.
- Územní plán přebírá zejména zastavitelné plochy již prověřené dosud platným ÚPSÚ a jeho změnami.
- Podněty, uplatněné k novému ÚP, byly vyhodnoceny v rámci doplňujících průzkumů a rozborů. Rozsah zastavitelných ploch z ÚPSÚ je dostačující pro dlouhodobý rozvoj obce, proto z nově uplatněných požadavků je do návrhu převzata jen malá část, např. pokud jde o konkrétní připravovaný záměr.
- Územní plán navrhuje plochu pro nový obecní úřad a další obecní vybavenost (plocha ZD17) a rozšíření hřbitova v Doubravě (ZD24).
- Pro umístění sběrného dvora je navržena plocha ZD11.
- Stávající plochy drobné výroby jsou územním plánem stabilizovány (jde zejména o plochy v návaznosti na silnici II/610 a zemědělský areál ve Žďáru. Nové plochy jsou navrženy na základě konkrétních záměrů pro rozšíření dvora Žehrov a Arnoštického dvora. Územní plán dále vytváří podmínky pro umísťování drobné vybavenosti a služeb ve smíšených plochách a plochách bydlení stanovením podmínek pro jejich využití (kap. f.2) výrokové části).
- Územní plán navrhuje rozšíření a doplnění sportovních ploch v místních částech (plochy ZD02, ZS02).
- Pro část Žehrov a Skokovy je navržena splašková kanalizace a nová ČOV ve Skokovech. Příhrazy budou odkanalizovány individuálně.
- V řešeném území se dle LPIS nacházejí převážně půdy erozně neohrožené, pouze v okolí Příhraz se sporadicky vyskytují půdy mírně erozně ohrožené. Konkrétní

protierozní opatření (zatravňování, meze, výsadby zeleně apod.) lze v případě potřeby realizovat v rámci ploch v krajině, zejména pak v plochách smíšených NS s indexem „o“.

- Protipovodňová opatření na Jizeře na území obce navržena nejsou. Záplavové území Jizery zasahuje pouze jeden objekt na severu území. Opatření na Žehrovce územní plán nenavrhuje, protože je není možné navrhnout pouze na území jedné obce.
- Zástavba v Příhrazech je stabilizovaná. Územní plán převzal z předchozí ÚPD 1 zastavitelnou plochu a nově je navržena plocha pro 1 RD na základě konkrétního záměru. Výstavba je zde podmíněna geologickým průzkumem.
- Územní plán nenavrhuje nové rekreační plochy.
- V době zpracování návrhu vyplynula potřeba obnovy cest v krajině, které jsou zařazeny do ploch změn v krajině (K03, K04). Územní plán dále vytváří podmínky pro doplnění cest v krajině i mimo tyto konkrétní plochy. Cesty v krajině je možné umísťovat dle potřeby a v souladu s regulativy v plochách nezastavěného území.
- Kulturní památky jsou územním plánem respektovány. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby v jejich okolí zástavba respektovala charakter a strukturu stávající zástavby.
- Kultivace obrazu sídel je zajištěna stanovením podmínek prostorového uspořádání a požadavky na zachování krajinného rázu.
- Územní plán stabilizuje i navrhuje nové plochy sídelní zeleně, zejména na veřejných prostranstvích - viz kap. c.4) Koncepce systému sídlen zeleně.
- Nezastavěné území zejména na území CHKO (pokud nejde o plochy ochrany přírody) je zařazeno do ploch smíšených, kde dle stanovených podmínek pro využití ploch se předpokládají u ploch s indexem „z“ maloplošné formy obhospodařování zemědělské půdy.
- Územní plán nenavrhuje žádné plošné zalesňování, ani jiné změny v krajině.
- Územní plán podporuje zachování prostupnosti krajiny. Vylučuje srůstání sídel ani nenavrhuje žádné další záměry, které by tvořily migrační bariéry v území.
- Územní plán na základě zpracované studie „O bezpečnosti dopravy v obci“, navrhuje vybudování chodníku podél silnice II/610, pokud to prostorové podmínky umožňují.
- Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v Hlavním výkrese (P2) a jsou pro ně stanoveny podmínky pro využití (kapitola f.2) výrokové části).

Zásady prostorového uspořádání území:

- Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání tak, aby byl zachován ráz jedinečné urbanistické struktury
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny v kapitole f.2) výrokové části a zohledňují kvality stávající zástavby i minimalizaci negativního vlivu nové zástavby na krajinný ráz.
- Při stanovení podmínek prostorového uspořádání na území CHKO byla zohledněna i uvedená studie.

Veřejná prostranství a veřejná zeleň:

- Územní plán navrhuje veřejná prostranství pro umístění komunikací nezbytných pro přístup k zastavitelným plochám i pro zlepšení prostupnosti území.
- Všechna stávající veřejná prostranství jsou stabilizovaná. Nově navržená veřejná prostranství slouží k zpřístupnění zastavitelných ploch i k umístění veřejné zeleně. Veřejná prostranství je možné vymezovat v rámci i ploch pro bydlení a dalších ploch.

Vymezování zastavitelných ploch

- Územní plán převzal většinu dosud nezastavěných rozvojových ploch z platného

ÚPSÚ s výjimkou ploch v místní části Břehy, kde je rozvoj takového rozsahu neodůvodnitelný a navíc by narušil zachovalou strukturu tohoto sídla. Proto zde byl rozsah zastavitelných ploch redukován.

- Zastavitelné plochy jsou vymezeny především na volných plochách uvnitř zastavěného území, případně v prolukách a enklávách na okraji zastavěného území.
- Další požadavky uplatněné k novému územnímu plánu byly posouzeny s ohledem na požadavek ochrany hodnot území a limity využití území v rámci doplňujících průzkumů a rozborů. Vzhledem k rozsahu ploch převzatých z původního územního plánu bylo možné do návrhu zařadit jen malou část z nich.

a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.

Technická infrastruktura

- Koncepce rozvoje technické infrastruktury je navržena v souladu se stávajícím stavem a konkrétními záměry obce - zde jde konkrétně o záměr nové splaškové kanalizace pro místí části Žehrov a Skokovy se samostatnou ČOV ve Skokovech. Do vybudování kanalizace budou splaškové vody likvidovány individuálně v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.
- Jednotlivé požadavky Zadání na technickou infrastrukturu jsou řešeny v kapitole 9.5 tohoto Odůvodnění.

Dopravní infrastruktura

- Z doplňujících průzkumů a rozborů nevyplynula potřeba zlepšení parametrů silniční sítě na území obce.
- Veřejná prostranství pro umístění komunikací místního významu jsou navržena v potřebných parametrech stanovených prováděcím předpisem ke SZ.
- Územní plán vymezuje koridor územní rezervy R01 pro přeložku železniční trati 070.
- Další požadavky Zadání na Dopravní infrastrukturu jsou řešeny v kapitole 9.4. tohoto Odůvodnění.

a.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

- Jednotlivé požadavky Zadání na koncepci uspořádání krajiny jsou řešeny v kapitole 9.7 tohoto Odůvodnění.
- Zejména jsou chráněny všechny hodnoty území, upřesněno je vymezení všech prvků ÚSES (navržené prvky jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření).

b) <u>Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.</u>

V souladu se ZÚR územní plán vymezuje koridor územní rezervy pro přeložku trati 070 (územní rezerva R01).

c) <u>Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.</u>

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou na základě požadavků Zadání vymezeny v kap. g) a h) výrokové části a zdůvodněny v kap. 9.9. a 9.10 tohoto Odůvodnění.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Plochy, ve kterých je podmíněno rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, nebyly vymezeny. Jejich potřeba v průběhu zpracování návrhu územního plánu nevyplynula.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení.

Zpracování variantních řešení územního plánu nebylo v Zadání požadováno.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Územní plán Žďár je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo v Zadání požadováno.

12.2. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu

Návrh územního plánu k veřejnému projednání byl upraven v souladu s pokyny pořizovatele zpracovanými na základě závěrů vyhodnocení společného jednání o návrhu Územního plánu Žďár ze dne 8. 11. 2016 a dohodovacího řízení mezi pořizovatelem Územního plánu Žďár a dotčeným orgánem AOPK ČR.

(Číslování odpovídá předaným pokynům)

1. - **6.** bez připomínek

7. (Česká geologická služba) - doporučení byla doplněna do textové části Odůvodnění k popisu a zdůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch v kap. 9.3.2.

8. - **9.** bez připomínek

10. RWE Gaznet, s.r.o.

- stávající plynárenská zařízení vč. ochranných pásmem jsou respektována.
- stanice katodové ochrany vč. ochranného pásma se nachází za hranicí řešeného území

11. (MěÚ Mnichovo Hradiště, Odbor výstavby a ŽP),
lesy:

- podmínka realizace výstavby v O.P. lesa byla doplněna do textové části územního plánu v kap. c2) Vymezení zastavitelných ploch a do Odůvodnění k popisu a zdůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch v kap. 9.3.2,
- plocha ZE09 byla zmenšena dle stanoviska orgánu ochrany lesa

památková péče:

- plocha ZZ03 byla zmenšena dle stanoviska orgánu památkové péče

ostatní: bez připomínek

12. - **19**. bez připomínek

20. (AOPK ČR + výsledky dohodovací řízení 15. 11. 2016)

Doubrava

- **ZD23** - část plochy dle požadavku zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené ZS, v ploše bude možné umístit max. 6 RD: podmínka doplněna do popisu zastavitelné plochy v kap. c.2) výrokové části.

Žďár

- **ZZ04** - část plochy dle požadavku zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené ZS.

Žehrov

- **ZE01** - část plochy dle požadavku zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené ZS, v ploše bude možné umístit 1 RD: podmínka doplněna do popisu zastavitelné plochy v kap. c.2) výrokové části.
- **ZE02** - část plochy dle požadavku zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené ZS, v ploše bude možné umístit celkem 3 RD: podmínka doplněna do popisu zastavitelné plochy v kap. c.2) výrokové části.
- **ZE03** - část plochy dle požadavku zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené ZS, v ploše bude možné umístit 2 RD: podmínka doplněna do popisu zastavitelné plochy v kap. c.2) výrokové části.
- **ZE04** - část plochy dle požadavku zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené ZS, v ploše bude možné umístit 1 RD: podmínka doplněna do popisu zastavitelné plochy v kap. c.2) výrokové části.
- **ZE05** - plocha z návrhu vypuštěna na základě nesouhlasu AOPK.
- **ZE06** - plocha leží v zastavěném území ze 3 stran obklopena zástavbou, na základě dohodovacího řízení je severní část plochy ponechána v zastavitelných plochách bydlení v rodinných domech venkovské BV, jižní je zařazena do ploch sídlení zeleně ZS, v ploše bude možné umístit 1 RD: podmínka doplněna do popisu zastavitelné plochy v kap. c.2) výrokové části.
- **ZE07a**, **ZE07b** - plocha zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené ZS.
- **ZE08** - rozpor odstraněn, plocha pro rozšíření vodárny ponechána v původním rozsahu.
- **ZE09** - východní část plochy zmenšena dle požadavku.
- **PE01** - z návrhu vypuštěna, stávající pozemek a chata ponechána v plochách staveb pro rodinnou rekreaci RI.

Skokovy

- **ZS01** - část plochy dle požadavku zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené ZS, v ploše bude možné umístit 1 RD: podmínka doplněna do popisu zastavitelné plochy v kap. c.2) výrokové části.
- **ZS04** - část plochy dle požadavku zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené ZS, v severní části plochy bude možné umístit 2 RD: podmínka doplněna do popisu zastavitelné plochy v kap. c.2) výrokové části.
- **ZS05a** - plocha se nachází v zastavěném území, obklopena je ze tří stran stávající zástavbou, v ploše jsou tři různí majitelé (pozemek p.č. 308/36 je však menší než požadovaných min. 1200 m^2, proto je zařazen do zeleně soukromé a vyhrazené ZS); požadavek umístit 1 RD pouze na pozemku p.č. 308/24 je diskriminující pro zbývajícího majitele - v ploše bude možné umístit 2 RD: podmínka doplněna do popisu zastavitelné plochy v kap. c.2) výrokové části.
- **ZS05b** - plocha se nachází v zastavěném území, obklopena je ze tří stran stávající zástavbou, v ploše, která má jednoho majitele bude možné umístit 1 RD: podmínka doplněna do popisu zastavitelné plochy v kap. c.2) výrokové části.

Příhrazy

- **ZP01** - pro možnou výstavbu 1 RD ponechána pouze část plochy v jižní části, zbytek plochy, která byla v souladu s dosud platnou územně plánovací dokumentací zastavitelná celá, je zařazena do zeleně soukromé a vyhrazené ZS.
- **ZP02** - plocha v návrhu ponechána, neboť bylo dohledáno souhlasné vyjádření CHKO

Český ráj s umístěním stavby RD při dodržení jejich podmínek (vyjádření ze dne 25.3.2013 pod zn. S/754/CR/2011/210)

Další požadavky

- Koncepce zásobování el. energií - požadavek doplněn do textové části.
- **BV1**, **RI** - podmínky prostorového uspořádání, vztahující se na plochy na území CHKO byly upraveny.
- **RH** - v územním plánu nejsou zastavitelné plochy, pouze stávající plochy, proto lze požadované podmínky akceptovat jen u případné dostavby na stávajících plochách (týká se např. požadavku: „zástavba nesmí být zvyšována nad 1NP a podkroví" - protože v území se nacházejí stávající stavby hromadné rekreace vyšší).
- **OS** - podmínky prostorového uspořádání, vztahující se na plochy na území CHKO byly upraveny obdobně jako u ploch BV1.
- **NZ** - plochy zemědělské se vyskytují výhradně mimo území CHKO, proto byla podmínka změněna na doporučení a uvedena v Odůvodnění.
- **NP**, **NSi** - podmínka nepřípustnosti zakládání velkoplošných sadů na území CHKO byla doplněna; podmínka druhové skladby dřevin a rostlin přesahuje svou podrobností rámec územního plánu, proto nebyla akceptována.
- Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu - podmínky byly doplněny s výjimkou podmínek druhové skladby dřevin a rostlin, která přesahuje svou podrobností rámec územního plánu.
- U ploch v nezastavěném území NP a NSi je uvedeno, že podmínky ochrany krajinného rázu nebyly dohodnuty.

21. na základě doporučení pořizovatele nebylo připomínce vyhověno.

22., **23**. připomínkám bylo vyhověno.

24. připomínce nebylo vyhověno na základě vyhodnocení pořizovatele, neboť přístup do krajiny je možný přes pozemek p.č. 1392/2, respektive p.č. 852/8 a p.č. 861/2 k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště (ZD Březina)

25. připomínce nebylo vyhověno na základě vyhodnocení pořizovatele, protože sídlo Břehy je vhodné rozšiřovat postupně směrem od stávající zástavby a vlastník na předmětném pozemku nečinil od roku 2004 (nabytí účinnosti 1.změny ÚPNSÚ) žádné administrativní kroky vedoucí k zastavění pozemku (pan Libor Zdražil, p.č.508 k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště)

26. připomínce nebylo vyhověno na základě vyhodnocení pořizovatele, protože pozemky se nacházejí v CHKO, v odloučené lokalitě (u myslivny Panny Marie), kde není vhodné další zástavbu rozvíjet zejména z hlediska zájmů ochrany krajiny.

Další požadavky obce

- Požadavek na přesahy střešních konstrukcí překračuje svojí podrobností rámec územního plánu, proto mu nebylo vyhověno.
- Pozemek byl zařazen do ploch NSz - jejich regulativy umožňují využití jako pěstební plochy.
- Možnost oplocování byla doplněna do přípustného využití v plochách NZ a NSi.
- Plocha Pionýra ve Skokovech je navržena k využití pro veřejné občanské vybavení OV (plocha přestavby PS02.
- Cesta ve Skokovech je navržena k rozšíření (plocha přestavby PS03).
- Plocha ZD11 je zmenšena a vyjmuta z veřejně prospěšných staveb.
- Záhumenní cesta ve Žďáru je navržena k rozšíření (plocha ZZ05) a zařazena do veřejně prospěšných staveb (VD18).
- Koncepce kanalizace je doplněna dle aktuálních záměrů.
- V plochách OV jsou do přípustného využití doplněny retenční nádrže.

Návrh územního plánu k opakovanému veřejnému projednání byl upraven v souladu s pokyny pořizovatele zpracovanými na základě závěrů veřejného projednání návrhu Územního plánu Žďár ze dne 1. 8. 2017 a dohodovacího řízení mezi pořizovatelem Územního plánu Žďár a dotčeným orgánem AOPK ČR, konaného 31. 7. 2017.

(Číslování odpovídá předaným pokynům)

1. - **9.** bez připomínek

10. (Česká geologická služba) - upozornění na nutný podrobný geologický průzkum je doplněno u uvedených lokalit do textové části.

11. (AOPK ČR)
- **ZP02** - do zastavitelných ploch zařazena pouze JV část pozemku o výměře 1200 m^2 a smí zde být umístěn pouze 1 RD. *(pozn.: plocha vymezená dle uvedené podmínky AOPK je z velké části dotčena OP nadzemního vedení 22 kV a bez jeho přeložky zde není možné stavbu umístit)*

12. (Josef Hradil) - námitce nebylo vyhověno

12 (Nora Hradilová)
- na základě konzultace s AOPK je do zastavitelných ploch (**ZS07**) zařazena jižní část pozemku 1200 m^2 a smí zde být umístěn pouze 1 RD.

13. (Ing. Mir. Roubíček)
- plocha **ZE02** je rozšířena o uvedený pozemek za podmínek dohodnutých s AOPK

14. (ZD Březina)
- západní část pozemku je zařazena do zastavitelných ploch (**ZB02**)

15. Michal Dražil
- pozemek je zařazen do zastavitelných ploch (rozšíření plochy **ZB01**)

16. (Ing. Fr. Patočka)
- pozemek je zařazen do zastavitelných ploch (rozšíření plochy **ZB01**)

17. (Český rybářský svaz) - námitce nebylo vyhověno

18. (Marcela Dražilová)
- pozemek je zařazen do zastavitelných ploch (rozšíření plochy **ZB01**)

19. (Lucie Marušková)
- část pozemku je v rámci dříve vymezené zastavitelné plochy **ZE03** přeřazena z ploch zeleně soukromé a vyhrazené do ploch pro bydlení v RD venkovské (celkový rozsah zastavitelné plochy se nemění)

20. (Jaroslav Trkal) - připomínce nebylo vyhověno

21.- **22** (Jaroslav Trkal) - námitkám nebylo vyhověno

23. (Jiřina Svobodová)
- západní část pozemku je zařazena do zastavitelných ploch (**ZB02**)

24. Ing. (Jakub Hlavička, Ing. Ondřej Batěk) - námitce nebylo vyhověno

25. (Ivana Nováková) - námitce nebylo vyhověno

Dále bylo dohodnuto následující

Obec požaduje zachování komunikace - stavba VPS v min. šíři 8 m a to ve Skokovech podle bývalého pozemku Pionýru. Tento

- uvedená VPS je ponechána, tak jak byla vymezena k veřejnému projednání

Plochu u fotbalového hřiště **obec** požaduje celou ponechat do sportovní plochy.

- požadavek je akceptován

ORP Jičín

- ÚSES na území obce Žďár je vymezen v souladu se ZÚR Středočeského kraje. V návaznosti na nadregionální biokoridor K35B je na území obce Žďár vymezeno lokální biocentrum. Při aktualizaci ZÚR bude nutné vymezení regionálního a nadregionálního ÚSES na hranicích krajů koordinovat.

p. Mareš

- pozemky, v současné době stávající plochy staveb pro rodinnou rekreaci, jsou zařazeny do plochy přestavby **PE02** pro zemědělskou výrobu specifickou a budou tvořit jeden celek se zastavitelnou plochou ZE09 - Dvůr Žehrov

13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 c)

Územním plánem Žďár nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

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

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 d)

14.1. Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záborů půdního fondu je podrobně dokumentováno v přiložených tabulkách (na konci Odůvodnění). Vyhodnocení je provedeno samostatně pro plochy převzaté z původní ÚPD (ÚPNÚ Žďár a jeho změn č. 1 - 3) a pro plochy nově navržené.

Popis a zdůvodnění všech zastavitelných ploch je podrobně uveden v kapitole 9.3.2 a ploch změn v krajině je v kapitole 9.7.3. tohoto Odůvodnění. Zdůvodnění nově navržených ploch je dále také v kapitole 14.1.4.

14.1.1. Plochy, které se z hlediska záborů ZPF nevyhodnocují

Z hlediska záborů půdního fondu se **nevyhodnocují v souladu se společným metodickým doporučením Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond v územním plánu“ (červen 2013)** tyto plochy:

- plochy přestavby:
  - **PZ01, PS01, PS02** a **PS03, PE02**
- zastavitelné plochy v zastavěném území, určené pro bydlení nebo smíšené využití s převahou bydlení:
  - **ZD01** Doubrava, bydlení v RD venkovské
  - **ZD05** Doubrava, bydlení v RD venkovské
  - **ZD06** Doubrava, bydlení v RD venkovské
  - **ZD08** Doubrava, bydlení v RD venkovské
  - **ZD12** Doubrava, bydlení v RD venkovské
  - **ZD13a** Doubrava, bydlení v RD venkovské (část plochy ležící v zastavěném území), zbývající část ZD13b je předmětem vyhodnocení
  - **ZD20** Doubrava, bydlení v RD venkovské
  - **ZD22a** Doubrava, bydlení v RD venkovské (část plochy ležící v zastavěném území), zbývající část ZD22b je předmětem vyhodnocení
  - **ZZ04** Žďár, bydlení v RD venkovské
  - **ZE02** Žehrov, bydlení v RD venkovské (část plochy ležící v zastavěném území), zbývající část je předmětem vyhodnocení
  - **ZE04** Žehrov, bydlení v RD venkovské
  - **ZE06** Žehrov, bydlení v RD venkovské
  - **ZE07a** Žehrov, bydlení v RD venkovské (část plochy ležící v zastavěném území), zbývající část ZE7b je předmětem vyhodnocení
  - **ZS05a** Skokovy, bydlení v RD venkovské (část plochy ležící v zastavěném území), zbývající část ZS05b je předmětem vyhodnocení
- zastavitelné plochy v zastavěném území, určené pro další funkce, pokud jsou menší než 2000 m^2:
  - **ZS02** - Skokovy, plocha pro sport - 0,06 ha
  - **ZS06a** - Skokovy, veřejné prostranství 0,05 ha
- plochy změn v krajině určené pro založení prvků ÚSES:
  - **K01** a **K02** určené pro založení nefunkčních částí lokálních biokoridorů
- plochy a koridory územních rezerv:
  - **R01** - koridor územní rezervy pro modernizaci trati 070

14.1.2. Vyhodnocení záborů ZPF

Všechny zastavitelné plochy a plochy změn v krajině, které jsou předmětem vyhodnocení, představují celkem 28,90 ha (24,11 ha ploch převzatých z dosud platné ÚPD, 4,79 ha nově navržených); z toho **zemědělská půda** činí **27,46 ha** (z toho: 23,20 ha ploch převzatých z dosud platné ÚPD, 4,26 nově navržených).

Zábory PF dle dotčených druhů pozemků…celkem (z toho převzaté + nově navržené)

- orná půda 23,02 ha (20,40 ha + 2,62 ha)
- trvalý travní porost 3,57 ha (2,14 ha + 1,43 ha)
- sady 0,61 ha (0,61 ha + 0 ha)
- zahrady 0,26 ha (0,05 ha + 0,22 ha)

- **zastavitelné plochy** představují celkem **27,39 ha** zemědělské půdy
- **plochy změn v krajině** představují celkem **0,07 ha** zemědělské půdy

Zábory půdního fondu dle tříd ochrany (TO)

- TO1: 0,00 ha
- TO2: 0,00 ha
- TO3: 5,23 ha (3,19 ha převzatých ploch, 2,04 ha nově navržených)
- TO4: 12,43 ha (10,32 ha převzatých ploch, 2,11 ha nově navržených)
- TO5: 9,80 ha (9,69 ha převzatých ploch, 0,11 ha nově navržených)

Návrhem územního plánu Žďár **nejsou dotčeny půdy třídy ochrany 1 a 2**.

Podrobně je přehled dotčených tříd ochrany jednotlivými zastavitelnými plochami a plochami změn v krajině uveden v tabulce „bilance třídy ochrany“.

Investice v půdě - odvodnění

Odvodnění je provedeno prakticky v celé severní části území ležící mimo CHKO (včetně dosud nezastavěných ploch uvnitř zastavěného území v Doubravě) a dále na velké části zemědělských pozemků mezi Žďárem a Příhrazy.

Zastavitelnými plochami a plochami změn v krajině je dotčeno odvodnění v celkovém rozsahu **14,62 ha** (14,11 ha převzatými plochami + 0,18 ha nově navrženými plochami). Přehled jednotlivých ploch zasahujících odvodněné pozemky je v tabulce „bilance investic do půdy“.

Vesměs jde o okrajové části odvodněných pozemků nebo celé menší odvodněné pozemky. **Při realizaci výstavby na odvodněných pozemcích musí být zajištěna funkčnost zbývající části systému.**

14.1.3. Zastavitelné plochy prověřené dosud platnou územně plánovací dokumentací

Většina zastavitelných ploch byla prověřena dosud platným územním plánem a jeho změnami (jsou obsaženy v platném územním plánu). U popisu jednotlivých ploch je tato skutečnost uvedena. Převzaté plochy jsou vyhodnoceny samostatně v tabulkové příloze.

Oproti původně navrženým rozvojovým (zastavitelným) plochám je jejich rozsah **zmenšen o cca 2,09 ha** (zmenšeny zastavitelné plochy v Břehách).

14.1.4. Zastavitelné plochy a plochy změn v krajině nově vymezené novým územním plánem

Nově vymezené plochy jsou vyhodnoceny samostatně v tabulkové příloze na konci Odůvodnění.

Oproti původnímu územnímu plánu a jeho změnám jsou tedy nově vymezeny tyto **zastavitelné plochy** mimo zastavěné území:

- **ZD11** (0,25) Doubrava, OV - občanské vybavení - plocha je do zastavitelných ploch zařazena na základě požadavku obce, která zde chce zřídit sběrný dvůr. Výhodou je možnost samostatného přístupu ze severu z obnovené účelové cesty.
- **ZD13b** (0,32 ha) Doubrava, BV - bydlení v RD venkovské - plocha je do zastavitelných ploch zařazena na základě konkrétního požadavku vlastníka pozemku; navazuje ze dvou stran na stávající zástavbu *(část ZD13a není předmětem vyhodnocení, protože leží v zastavěném území)*.
- **ZD15** (0,12 ha) Doubrava, BV - bydlení v RD venkovské - plocha je do zastavitelných ploch zařazena na základě konkrétního záměru výstavby 1 RD, navazuje ze dvou stran na stávající zástavbu, má vybudovaný přístup, možnost napojení na stávající technickou infrastrukturu, zarovnání okraje zastavěného území.
- **ZD21** (0,11 ha) Doubrava, BV - bydlení v RD venkovské - plocha je do zastavitelných ploch zařazena na základě konkrétního požadavku vlastníka pozemku - výstavba 1 RD; navazuje ze dvou stran na stávající zástavbu, přístup přes pozemek stejného majitele.
- **ZD22b** (0,08 ha) Doubrava, BV - bydlení v RD venkovské - plocha je do zastavitelných ploch zařazena na základě konkrétního požadavku vlastníka pozemků; navazuje na stávající zástavbu a stávající jednostranně obestavěnou komunikaci, možnost napojení na stávající technickou infrastrukturu *(část ZD22a není předmětem vyhodnocení, protože leží v zastavěném území).*
- **ZD24** (0,35 ha) Doubrava, OH - hřbitovy - plocha je do zastavitelných ploch zařazena na základě požadavku obce a bude sloužit k rozšíření stávajícího hřbitova a vybudování potřebného parkoviště pro potřeby návštěvníků.
- **ZD25** (0,08 ha) Doubrava, PV - veřejná prostranství, chodník ke hřbitovu - plocha je do zastavitelných ploch zařazena na základě požadavku obce; chodník podél silnice bude sloužit k bezpečnému přístupu chodců ke hřbitovu, navazuje na navrženou komunikaci, která je součástí plochy ZD18.
- **ZE01** (0,66 ha) Žehrov, BV - bydlení v RD venkovské a zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) - plocha je do zastavitelných ploch zařazena na základě konkrétního záměru vlastníka pozemku; navazuje ze dvou stran k zastavěnému území, ze třetí na stávající komunikaci, možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury.
- **ZE02** (0,26 ha) Žehrov, BV - bydlení v RD venkovské a zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) - plocha je do zastavitelných ploch zařazena na základě konkrétního záměru vlastníka pozemku; navazuje ze dvou stran k zastavěnému území a ke stávající komunikaci, dojde k zarovnání okraje zastavěného území.
- **ZE08** (0,18 ha) Žehrov, TI - technická infrastruktura, rozšíření vodárny - plocha je do zastavitelných ploch zařazena na základě požadavku obce; stávající vodárna kapacitně nedostačuje, proto je třeba její rozšíření, bude zde umístěn i nový vodojem.
- **ZE09** (0,80 ha) Žehrov, VZ1 - zemědělská výroba specifická, rozšíření Dvoru Žehrov; - plocha je do zastavitelných ploch zařazena na základě konkrétního záměru vlastníka pozemků na rozšíření areálu chovu a výcviku koní; plocha navazuje na stávající areál.

- **ZE10** (0,79 ha) Žehrov, VZ - zemědělská výroba specifická, rozšíření Dvora Arnoštice - plocha je do zastavitelných ploch zařazena na základě konkrétního záměru vlastníka pozemků na rozšíření zemědělského areálu
- **ZP02** (0,12 ha) Příhrazy, BV - bydlení v RD venkovské - plocha je do zastavitelných ploch zařazena na základě konkrétního záměru vlastníka pozemku postavit zde 1 RD; s výstavbou předběžně souhlasila AOPK, plocha navazuje na stávající silnici, ze které je přistup na pozemek; možnost napojení na technickou infrastrukturu v blízkosti plochy

  plocha je oproti návrhu k veřejnému projednání zmenšena cca 0,44 ha
- **ZS01** (0,18 ha) Skokovy, BV - bydlení v RD venkovské - plocha je do zastavitelných ploch zařazena na základě konkrétního záměru vlastníka pozemku; plocha navazuje ze 2 stran k zastavěnému území a ke stávající komunikaci; možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury
- **ZS07** (0,12 ha) Skokovy, BV - bydlení v RD venkovské - plocha je do zastavitelných ploch zařazena na základě námitky uplatněné při veřejném projednání a konkrétního záměru vlastníka pozemku; plocha je navržena v enklávě, ze 3 stran obklopené zastavěným územím; přístup je ze stávající komunikace a možnost napojení na stávající sítě technické infrastruktury
- **ZZ05** (0,18 ha) Žďár PV - veřejná prostranství - je zařazena do zastavitelných ploch na základě požadavku obce, aby mohla být stávající cesta rozšířena na 8 m.

Dále jsou nově navrženy **plochy změn v krajině**, které jsou předmětem vyhodnocení záborů ZPF:

- **K03 a K04** - obnova cest v krajině - obě jsou zařazeny do územního plánu na základě požadavku obce.

14.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa

- **Pozemky určené k plnění funkcí** lesa nejsou návrhem územního plánu dotčeny.

- **Ochranné pásmo lesa** (území ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa) zasahuje do těchto **zastavitelných ploch**: ZE02, ZE04, ZE08, ZE09, ZE10, ZS03, ZS04, ZS05a, ZP01, ZP02,

  Stavby v těchto plochách je možné realizovat v minimální vzdálenosti 20 m od okraje lesa a je zde nutný souhlas orgánu státní správy lesů.

15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po opakovaném veřejném projednání.

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno po opakovaném veřejném projednání.

ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU

					TO				
ID	Nová	RZV	DRUH	INVEST	0	3	4	5	**Celkem HA**
K03	1	PV	OS	------	0.13				**0.13**
			OS Celkem		0.13				**0.13**
		PV Celkem			0.13				**0.13**
K03 Celkem					0.13				**0.13**
K04	0	PV	OS	------	0.07				**0.07**
			OS Celkem		0.07				**0.07**
			PU	------			0.00		**0.00**
				O			0.07		**0.07**
			PU Celkem				0.07		**0.07**
		PV Celkem			0.07		0.07		**0.14**
K04 Celkem					0.07		0.07		**0.14**
ZB01	0	BV	PU	------			0.06	1.40	**1.46**
				O			0.40		**0.40**
			PU Celkem				0.46	1.40	**1.86**
			TT	------				0.08	**0.08**
			TT Celkem					0.08	**0.08**
		BV Celkem					0.46	1.49	**1.94**
		PV	PU	------			0.00	0.06	**0.06**
				O			0.02		**0.02**
			PU Celkem				0.02	0.06	**0.08**
			TT	------				0.00	**0.00**
			TT Celkem					0.00	**0.00**
		PV Celkem					0.02	0.06	**0.08**
ZB01 Celkem							0.48	1.55	**2.03**
ZB02	0	BV	PU	------				0.27	**0.27**
			PU Celkem					0.27	**0.27**
		BV Celkem						0.27	**0.27**
ZB02 Celkem								0.27	**0.27**
ZD02	0	OS	PU	O				0.30	**0.30**
			PU Celkem					0.30	**0.30**
		OS Celkem						0.30	**0.30**
ZD02 Celkem								0.30	**0.30**
ZD03	0	BV	PU	------			0.17		**0.17**
			PU Celkem				0.17		**0.17**
		BV Celkem					0.17		**0.17**
ZD03 Celkem							0.17		**0.17**
ZD04	0	BV	PU	------			0.12		**0.12**
				O			0.54		**0.54**
			PU Celkem				0.66		**0.66**
		BV Celkem					0.66		**0.66**
ZD04 Celkem							0.66		**0.66**

					TO				
ID	Nová	RZV	DRUH	INVEST	0	3	4	5	**Celkem HA**
ZD07	0	PV	ST	O	0.00				**0.00**
			ST Celkem		0.00				**0.00**
			OS	------	0.02				**0.02**
				O	0.27				**0.27**
			OS Celkem		0.29				**0.29**
			PU	O				0.12	**0.12**
			PU Celkem					0.12	**0.12**
			ZA	------				0.00	**0.00**
				O				0.00	**0.00**
			ZA Celkem					0.00	**0.00**
		PV Celkem			0.29			0.13	**0.41**
ZD07 Celkem					0.29			0.13	**0.41**
ZD09	0	PV	ST	O	0.01				**0.01**
			ST Celkem		0.01				**0.01**
			OS	------	0.05				**0.05**
				O	0.13				**0.13**
			OS Celkem		0.18				**0.18**
			PU	------			0.02	0.01	**0.03**
				O			0.00	0.00	**0.01**
			PU Celkem				0.02	0.01	**0.03**
			ZA	------			0.00		**0.00**
				O			0.00	0.04	**0.04**
			ZA Celkem				0.01	0.04	**0.04**
		PV Celkem			0.19		0.03	0.05	**0.26**
ZD09 Celkem					0.19		0.03	0.05	**0.26**
ZD10	0	BV	PU	------				0.16	**0.16**
				O				0.62	**0.62**
			PU Celkem					0.77	**0.77**
		BV Celkem						0.77	**0.77**
ZD10 Celkem								0.77	**0.77**
ZD11	1	OV	PU	------			0.25		**0.25**
			PU Celkem				0.25		**0.25**
		OV Celkem					0.25		**0.25**
ZD11 Celkem							0.25		**0.25**
ZD13b	1	BV	PU	------			0.30	0.00	**0.30**
			PU Celkem				0.30	0.00	**0.30**
		BV Celkem					0.30	0.00	**0.30**
		PV	OS	------	0.02				**0.02**
			OS Celkem		0.02				**0.02**
		PV Celkem			0.02				**0.02**
ZD13b Celkem					0.02		0.30	0.00	**0.32**
ZD14	0	BV	PU	------			0.27	0.22	**0.49**
			PU Celkem				0.27	0.22	**0.49**
		BV Celkem					0.27	0.22	**0.49**
ZD14 Celkem							0.27	0.22	**0.49**
ZD15	1	BV	PU	------			0.12		**0.12**
			PU Celkem				0.12		**0.12**
		BV Celkem					0.12		**0.12**
ZD15 Celkem							0.12		**0.12**

					TO				
ID	Nová	RZV	DRUH	INVEST	0	3	4	5	**Celkem HA**
ZD16	0	BV	OS	------	0.00				**0.00**
				O	0.00				**0.00**
			OS Celkem		0.00				**0.00**
			PU	------				0.01	**0.01**
				O				0.17	**0.17**
			PU Celkem					0.18	**0.18**
			TT	------				0.21	**0.21**
				O				0.18	**0.18**
			TT Celkem					0.39	**0.39**
		BV Celkem			0.00			0.57	**0.57**
ZD16 Celkem					0.00			0.57	**0.57**
ZD17	0	OV	PU	O				0.64	**0.64**
			PU Celkem					0.64	**0.64**
		OV Celkem						0.64	**0.64**
ZD17 Celkem								0.64	**0.64**
ZD18	0	BV	PU	------			0.18	0.31	**0.49**
				O			1.32	3.39	**4.71**
			PU Celkem				1.50	3.70	**5.20**
		BV Celkem					1.50	3.70	**5.20**
		PV	OS	------	0.01				**0.01**
				O	0.17				**0.17**
			OS Celkem		0.18				**0.18**
			PU	------			0.00		**0.00**
				O			0.35	0.54	**0.90**
			PU Celkem				0.36	0.54	**0.90**
			TT	O				0.00	**0.00**
			TT Celkem					0.00	**0.00**
		PV Celkem			0.18		0.36	0.55	**1.09**
ZD18 Celkem					0.18		1.86	4.25	**6.29**
ZD19	0	PV	PU	------				0.04	**0.04**
				O				0.20	**0.20**
			PU Celkem					0.24	**0.24**
			TT	------				0.03	**0.03**
				O				0.03	**0.03**
			TT Celkem					0.05	**0.05**
		PV Celkem						0.29	**0.29**
ZD19 Celkem								0.29	**0.29**
ZD21	1	BV	OS	------	0.01				**0.01**
			OS Celkem		0.01				**0.01**
			PU	------				0.10	**0.10**
			PU Celkem					0.10	**0.10**
		BV Celkem			0.01			0.10	**0.11**
ZD21 Celkem					0.01			0.10	**0.11**
ZD22b	1	BV	PU	------			0.07		**0.07**
				O			0.00		**0.00**
			PU Celkem				0.08		**0.08**
		BV Celkem					0.08		**0.08**
ZD22b Celkem							0.08		**0.08**

					TO				
ID	Nová	RZV	DRUH	INVEST	0	3	4	5	**Celkem HA**
ZD23	0	BV	PU	------			0.61		**0.61**
			PU Celkem				0.61		**0.61**
			TT	------			0.13		**0.13**
			TT Celkem				0.13		**0.13**
		BV Celkem					0.74		**0.74**
		ZS	PU	------			0.16		**0.16**
			PU Celkem				0.16		**0.16**
			TT	------			0.08		**0.08**
				O		0.01	0.03		**0.04**
			TT Celkem			0.01	0.10		**0.12**
		ZS Celkem				0.01	0.27		**0.28**
ZD23 Celkem						0.01	1.01		**1.02**
ZD24	1	OH	PU	------			0.35		**0.35**
			PU Celkem				0.35		**0.35**
		OH Celkem					0.35		**0.35**
ZD24 Celkem							0.35		**0.35**
ZD25	1	PV	PU	------			0.08		**0.08**
			PU Celkem				0.08		**0.08**
		PV Celkem					0.08		**0.08**
ZD25 Celkem							0.08		**0.08**
ZE01	1	BV	PU	------		0.15			**0.15**
			PU Celkem			0.15			**0.15**
		BV Celkem				0.15			**0.15**
		ZS	PU	------		0.51			**0.51**
			PU Celkem			0.51			**0.51**
		ZS Celkem				0.51			**0.51**
ZE01 Celkem						0.66			**0.66**
ZE02	1	BV	PU	------		0.23			**0.23**
			PU Celkem			0.23			**0.23**
		BV Celkem				0.23			**0.23**
		PV	PU	------		0.02			**0.02**
			PU Celkem			0.02			**0.02**
		PV Celkem				0.02			**0.02**
		ZS	PU	------		0.10			**0.10**
			PU Celkem			0.10			**0.10**
		ZS Celkem				0.10			**0.10**
ZE02 Celkem						0.34			**0.34**
ZE03	0	BV	PU	------		0.36			**0.36**
			PU Celkem			0.36			**0.36**
		BV Celkem				0.36			**0.36**
		PV	PU	------		0.05			**0.05**
			PU Celkem			0.05			**0.05**
		PV Celkem				0.05			**0.05**
		ZS	PU	------		0.29			**0.29**
			PU Celkem			0.29			**0.29**
		ZS Celkem				0.29			**0.29**
ZE03 Celkem						0.69			**0.69**
ZE07b	0	ZS	PU	------			0.13	0.03	**0.16**
			PU Celkem				0.13	0.03	**0.16**
		ZS Celkem					0.13	0.03	**0.16**
ZE07b Celkem							0.13	0.03	**0.16**

					TO				
ID	Nová	RZV	DRUH	INVEST	0	3	4	5	**Celkem HA**
ZE08	1	TI	TT	------			0.18		**0.18**
			TT Celkem				0.18		**0.18**
		TI Celkem					0.18		**0.18**
ZE08 Celkem							0.18		**0.18**
ZE09	1	VZ	OS	------	0.38				**0.38**
			OS Celkem		0.38				**0.38**
			TT	------			0.41	0.00	**0.41**
			TT Celkem				0.41	0.00	**0.41**
		VZ Celkem			0.38		0.41	0.00	**0.80**
ZE09 Celkem					0.38		0.41	0.00	**0.80**
ZE10	1	VZ	TT	------		0.33			**0.33**
			TT Celkem			0.33			**0.33**
		VZ Celkem				0.33			**0.33**
		ZS	TT	------		0.26			**0.26**
			TT Celkem			0.26			**0.26**
			ZA	------		0.20			**0.20**
			ZA Celkem			0.20			**0.20**
		ZS Celkem				0.46			**0.46**
ZE10 Celkem						0.79			**0.79**
ZP01	0	BV	SA	------				0.13	**0.13**
			SA Celkem					0.13	**0.13**
			TT	------				0.09	**0.09**
			TT Celkem					0.09	**0.09**
		BV Celkem						0.22	**0.22**
		PV	OS	------	0.12				**0.12**
			OS Celkem		0.12				**0.12**
			PU	------		0.00			**0.00**
			PU Celkem			0.00			**0.00**
			SA	------		0.00		0.01	**0.01**
			SA Celkem			0.00		0.01	**0.01**
			TT	------		0.01		0.02	**0.03**
			TT Celkem			0.01		0.02	**0.03**
		PV Celkem			0.12	0.01		0.03	**0.16**
		ZS	PU	------		0.42		0.02	**0.44**
			PU Celkem			0.42		0.02	**0.44**
			SA	------		0.21		0.26	**0.47**
			SA Celkem			0.21		0.26	**0.47**
			TT	------		0.25		0.09	**0.34**
			TT Celkem			0.25		0.09	**0.34**
		ZS Celkem				0.89		0.37	**1.25**
ZP01 Celkem					0.12	0.90		0.62	**1.64**
ZP02	1	BV	TT	------		0.02			**0.02**
				O		0.10			**0.10**
			TT Celkem			0.12			**0.12**
		BV Celkem				0.12			**0.12**
ZP02 Celkem						0.12			**0.12**
ZS01	1	BV	PU	------		0.12	0.00		**0.12**
			PU Celkem			0.12	0.00		**0.12**
		BV Celkem				0.12	0.00		**0.12**
		ZS	PU	------		0.01	0.04		**0.06**
			PU Celkem			0.01	0.04		**0.06**
		ZS Celkem				0.01	0.04		**0.06**
ZS01 Celkem						0.13	0.04		**0.18**

					TO				
ID	Nová	RZV	DRUH	INVEST	0	3	4	5	**Celkem HA**
ZS03	0	BV	TT	------			0.21		**0.21**
			TT Celkem				0.21		**0.21**
		BV Celkem					0.21		**0.21**
		PV	TT	------			0.02		**0.02**
			TT Celkem				0.02		**0.02**
		PV Celkem					0.02		**0.02**
		ZS	TT	------			0.22		**0.22**
			TT Celkem				0.22		**0.22**
		ZS Celkem					0.22		**0.22**
ZS03 Celkem							0.45		**0.45**
ZS04	0	BV	PU	------		0.32	0.24		**0.56**
			PU Celkem			0.32	0.24		**0.56**
		BV Celkem				0.32	0.24		**0.56**
		PV	PU	------		0.11	0.02		**0.13**
			PU Celkem			0.11	0.02		**0.13**
		PV Celkem				0.11	0.02		**0.13**
		ZS	PU	------		0.91			**0.91**
			PU Celkem			0.91			**0.91**
		ZS Celkem				0.91			**0.91**
ZS04 Celkem						1.34	0.26		**1.60**
ZS05b	0	BV	PU	------		0.18	0.02		**0.20**
			PU Celkem			0.18	0.02		**0.20**
		BV Celkem				0.18	0.02		**0.20**
ZS05b Celkem						0.18	0.02		**0.20**
ZS06b	0	PV	PU	------		0.07	0.04		**0.11**
			PU Celkem			0.07	0.04		**0.11**
		PV Celkem				0.07	0.04		**0.11**
ZS06b Celkem						0.07	0.04		**0.11**
ZS07	1	BV	TT	------			0.12		**0.12**
			TT Celkem				0.12		**0.12**
		BV Celkem					0.12		**0.12**
ZS07 Celkem							0.12		**0.12**
ZZ01	0	BV	PU	------			0.02		**0.02**
				O			1.64		**1.64**
			PU Celkem				1.67		**1.67**
		BV Celkem					1.67		**1.67**
		PV	PU	O			0.21		**0.21**
			PU Celkem				0.21		**0.21**
		PV Celkem					0.21		**0.21**
ZZ01 Celkem							1.88		**1.88**

					TO				
ID	Nová	RZV	DRUH	INVEST	0	3	4	5	**Celkem HA**
ZZ02	0	BV	OS	------	0.06				**0.06**
			OS Celkem		0.06				**0.06**
			PU	------			0.08		**0.08**
				O			1.48		**1.48**
			PU Celkem				1.56		**1.56**
			TT	------			0.09		**0.09**
				O			0.35		**0.35**
			TT Celkem				0.44		**0.44**
		BV Celkem			0.06		2.00		**2.06**
		PV	PU	------			0.02		**0.02**
				O			0.03		**0.03**
			PU Celkem				0.05		**0.05**
		PV Celkem					0.05		**0.05**
ZZ02 Celkem					0.06		2.05		**2.11**
ZZ03	0	BV	PU	------			0.14		**0.14**
				O			0.81		**0.81**
			PU Celkem				0.95		**0.95**
		BV Celkem					0.95		**0.95**
ZZ03 Celkem							0.95		**0.95**
ZZ05	1	PV	PU	------			0.09		**0.09**
				O			0.07		**0.07**
			PU Celkem				0.16		**0.16**
			ZA	------			0.02		**0.02**
			ZA Celkem				0.02		**0.02**
		PV Celkem					0.18		**0.18**
ZZ05 Celkem							0.18		**0.18**
Celkem HA					**1.44**	**5.23**	**12.43**	**9.80**	**28.90**

RZV

BV	**bydlení - v rodinných domech - venkovské**
OH	**občanské vybavení - hřbitovy**
OS	**občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**
OV	**občanské vybavení - veřejná infrastruktura**
PV	**veřejná prostranství**
TI	**technická infrastruktura - inženýrské sítě**
VZ	**výroba a skladování - zemědělská výroba**
ZS	**zeleň - soukromá a vyhrazená**

DRUH

LE	**les**
OS	**ostatní plochy**
PU	**orná půda**
SA	**sady**
ST	**zast. plocha a nádvoří**
TT	**trvalý travní porost**
ZA	**zahrady**

Nová

0	**plocha dle platného ÚP**
1	**nově navržená plocha**

TO

0	**nezemědělská půda**
3	**třída ochrany 3**
4	**třída ochrany 4**
5	**třída ochrany 5**

INVEST

O	**odvodnění**
------	**bez investic do půdy**

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha]						
pro jednotlivé rozvojové plochy PŘEVZATÉ						
		TO				
KÚ	ID	0	3	4	5	Celkem
Žďár u Mnichova Hradiště	K04	0.07		0.07		**0.14**
	ZB01			0.48	1.55	**2.03**
	ZB02				0.27	**0.27**
	ZD02				0.30	**0.30**
	ZD03			0.17		**0.17**
	ZD04			0.66		**0.66**
	ZD07	0.29			0.13	**0.41**
	ZD09	0.19		0.03	0.05	**0.26**
	ZD10				0.77	**0.77**
	ZD14			0.27	0.22	**0.49**
	ZD16	0.00			0.57	**0.57**
	ZD17				0.64	**0.64**
	ZD18	0.18		1.86	4.25	**6.29**
	ZD19				0.29	**0.29**
	ZD23		0.01	1.01		**1.02**
	ZP01	0.12	0.90		0.62	**1.64**
	ZZ01			1.88		**1.88**
	ZZ02	0.06		2.05		**2.11**
	ZZ03			0.95		**0.95**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		0.91	0.91	9.43	9.66	**20.91**
Žehrov	ZE03		0.69			**0.69**
	ZE07b			0.13	0.03	**0.16**
	ZS03			0.45		**0.45**
	ZS04		1.34	0.26		**1.60**
	ZS05b		0.18	0.02		**0.20**
	ZS06b		0.07	0.04		**0.11**
Žehrov Celkem			2.28	0.89	0.03	**3.20**
Celkem		**0.91**	**3.19**	**10.32**	**9.69**	**24.11**

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha]						
pro jednotlivé rozvojové plochy NOVÉ						
		TO				
KÚ	ID	0	3	4	5	Celkem
Žďár u Mnichova Hradiště	K03	0.13				**0.13**
	ZD11			0.25		**0.25**
	ZD13b	0.02		0.30	0.00	**0.32**
	ZD15			0.12		**0.12**
	ZD21	0.01			0.10	**0.11**
	ZD22b			0.08		**0.08**
	ZD24			0.35		**0.35**
	ZD25			0.08		**0.08**
	ZP02		0.12			**0.12**
	ZZ05			0.18		**0.18**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		0.15	0.12	1.35	0.10	**1.73**
Žehrov	ZE01		0.66			**0.66**
	ZE02		0.34			**0.34**
	ZE08			0.18		**0.18**
	ZE09	0.38		0.41	0.00	**0.80**
	ZE10		0.79			**0.79**
	ZS01		0.13	0.04		**0.18**
	ZS07			0.12		**0.12**
Žehrov Celkem		0.38	1.92	0.76	0.00	**3.06**
Celkem		**0.54**	**2.04**	**2.11**	**0.11**	**4.79**

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha] pro typy rozvojových ploch PŘEVZATÉ						
		TO				
KÚ	Typ	0	3	4	5	Celkem
Žďár u Mnichova Hradiště	K	0.07		0.07		**0.14**
	Z	0.84	0.91	9.36	9.66	**20.77**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		0.91	0.91	9.43	9.66	**20.91**
Žehrov	Z		2.28	0.89	0.03	**3.20**
Žehrov Celkem			2.28	0.89	0.03	**3.20**
Celkem		**0.91**	**3.19**	**10.32**	**9.69**	**24.11**

Celkem K	*0.07*	*0.00*	*0.07*	*0.00*	***0.14***
Celkem Z	*0.84*	*3.19*	*10.25*	*9.69*	***23.97***

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha] pro typy rozvojových ploch NOVÉ						
		TO				
KÚ	Typ	0	3	4	5	Celkem
Žďár u Mnichova Hradiště	K	0.13				**0.13**
	Z	0.03	0.12	1.35	0.10	**1.60**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		0.15	0.12	1.35	0.10	**1.73**
Žehrov	Z	0.38	1.92	0.76	0.00	**3.06**
Žehrov Celkem		0.38	1.92	0.76	0.00	**3.06**
Celkem		**0.54**	**2.04**	**2.11**	**0.11**	**4.79**

Celkem K	*0.13*	*0.00*	*0.00*	*0.00*	***0.13***
Celkem Z	*0.41*	*2.04*	*2.11*	*0.11*	***4.67***

TO	
0	**nezemědělská půda**
3	**třída ochrany 3**
4	**třída ochrany 4**
5	**třída ochrany 5**

Rozvojové plochy	
K	**plochy změn v krajině**
Z	**zastavitelné plochy**

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha] pro jednotlivé rozvojové plochy PŘEVZATÉ							
		RZV					
KÚ	ID	BV	OS	OV	PV	ZS	**Celkem**
Žďár u Mnichova Hradiště	K04				0.14		**0.14**
	ZB01	1.94			0.08		**2.03**
	ZB02	0.27					**0.27**
	ZD02		0.30				**0.30**
	ZD03	0.17					**0.17**
	ZD04	0.66					**0.66**
	ZD07				0.41		**0.41**
	ZD09				0.26		**0.26**
	ZD10	0.77					**0.77**
	ZD14	0.49					**0.49**
	ZD16	0.57					**0.57**
	ZD17			0.64			**0.64**
	ZD18	5.20			1.09		**6.29**
	ZD19				0.29		**0.29**
	ZD23	0.74				0.28	**1.02**
	ZP01	0.22			0.16	1.25	**1.64**
	ZZ01	1.67			0.21		**1.88**
	ZZ02	2.06			0.05		**2.11**
	ZZ03	0.95					**0.95**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		15.73	0.30	0.64	2.71	1.53	**20.91**
Žehrov	ZE03	0.36			0.05	0.29	**0.69**
	ZE07b					0.16	**0.16**
	ZS03	0.21			0.02	0.22	**0.45**
	ZS04	0.56			0.13	0.91	**1.60**
	ZS05b	0.20					**0.20**
	ZS06b				0.11		**0.11**
Žehrov Celkem		1.33			0.30	1.57	**3.20**
Celkem		**17.05**	**0.30**	**0.64**	**3.01**	3.10	**24.11**

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha] pro jednotlivé rozvojové plochy NOVÉ									
		RZV							
KÚ	ID	BV	OH	OV	PV	TI	VZ	ZS	**Celkem**
Žďár u Mnichova Hradiště	K03				0.13				**0.13**
	ZD11			0.25					**0.25**
	ZD13b	0.30			0.02				**0.32**
	ZD15	0.12							**0.12**
	ZD21	0.11							**0.11**
	ZD22b	0.08							**0.08**
	ZD24		0.35						**0.35**
	ZD25				0.08				**0.08**
	ZP02	0.12							**0.12**
	ZZ05				0.18				**0.18**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		0.72	0.35	0.25	0.41				**1.73**
Žehrov	ZE01	0.15						0.51	**0.66**
	ZE02	0.23			0.02			0.10	**0.34**
	ZE08					0.18			**0.18**
	ZE09						0.80		**0.80**
	ZE10						0.33	0.46	**0.79**
	ZS01	0.12						0.06	**0.18**
	ZS07	0.12							**0.12**
Žehrov Celkem		0.62			0.02	0.18	1.12	1.12	**3.06**
Celkem		**1.34**	**0.35**	**0.25**	**0.43**	**0.18**	**1.12**	**1.12**	**4.79**

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha] pro typy rozvojových ploch PŘEVZATÉ							
		RZV					
KÚ	Typ	BV	OS	OV	PV	ZS	Celkem
Žďár u Mnichova Hradiště	K				0.14		**0.14**
	Z	15.73	0.30	0.64	2.57	1.53	**20.77**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		15.73	0.30	0.64	2.71	1.53	**20.91**
Žehrov	Z	1.33			0.30	1.57	**3.20**
Žehrov Celkem		1.33			0.30	1.57	**3.20**
Celkem		**17.05**	**0.30**	**0.64**	**3.01**	**3.10**	**24.11**

Celkem K	*0.00*	*0.00*	*0.00*	*0.14*	*0.00*	***0.14***
Celkem Z	*17.05*	*0.30*	*0.64*	*2.87*	*3.10*	***23.97***

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha] pro typy rozvojových ploch NOVÉ									
		RZV							
KÚ	Typ	BV	OH	OV	PV	TI	VZ	ZS	Celkem
Žďár u Mnichova Hradiště	K				0.13				**0.13**
	Z	0.72	0.35	0.25	0.29				**1.60**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		0.72	0.35	0.25	0.41				**1.73**
Žehrov	Z	0.62			0.02	0.18	1.12	1.12	**3.06**
Žehrov Celkem		0.62			0.02	0.18	1.12	1.12	**3.06**
Celkem		**1.34**	**0.35**	**0.25**	**0.43**	**0.18**	**1.12**	**1.12**	**4.79**

Celkem K	*0.00*	*0.00*	*0.00*	*0.13*	*0.00*	*0.00*	*0.00*	***0.13***
Celkem Z	*1.34*	*0.35*	*0.25*	*0.31*	*0.18*	*1.12*	*1.12*	***4.67***

RZV

BV	**bydlení - v rodinných domech - venkovské**
OH	**občanské vybavení - hřbitovy**
OS	**občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**
OV	**občanské vybavení - veřejná infrastruktura**
PV	**veřejná prostranství**
TI	**technická infrastruktura - inženýrské sítě**
VZ	**výroba a skladování - zemědělská výroba**
ZS	**zeleň - soukromá a vyhrazená**

Rozvojové plochy

K	**plochy změn v krajině**
Z	**zastavitelné plochy**

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]								
pro jednotlivé rozvojové plochy PŘEVZATÉ								
		DRUH						
KÚ	ID	OS	PU	SA	ST	TT	ZA	**Celkem**
Žďár u Mnichova Hradiště	K04	0.07	0.07					**0.14**
	ZB01		1.94			0.09		**2.03**
	ZB02		0.27					**0.27**
	ZD02		0.30					**0.30**
	ZD03		0.17					**0.17**
	ZD04		0.66					**0.66**
	ZD07	0.29	0.12		0.00		0.00	**0.41**
	ZD09	0.18	0.03		0.01		0.04	**0.26**
	ZD10		0.77					**0.77**
	ZD14		0.49					**0.49**
	ZD16	0.00	0.18			0.39		**0.57**
	ZD17		0.64					**0.64**
	ZD18	0.18	6.10			0.00		**6.29**
	ZD19		0.24			0.05		**0.29**
	ZD23		0.77			0.25		**1.02**
	ZP01	0.12	0.44	0.61		0.46		**1.64**
	ZZ01		1.88					**1.88**
	ZZ02	0.06	1.61			0.44		**2.11**
	ZZ03		0.95					**0.95**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		0.90	17.65	0.61	0.01	1.69	0.05	**20.91**
Žehrov	ZE03		0.69					**0.69**
	ZE07b		0.16					**0.16**
	ZS03					0.45		**0.45**
	ZS04		1.60					**1.60**
	ZS05b		0.20					**0.20**
	ZS06b		0.11					**0.11**
Žehrov Celkem			2.75			0.45		**3.20**
Celkem		**0.90**	**20.40**	**0.61**	**0.01**	**2.14**	**0.05**	**24.11**

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]						
pro jednotlivé rozvojové plochy NOVÉ						
		DRUH				
KÚ	ID	OS	PU	TT	ZA	**Celkem**
Žďár u Mnichova Hradiště	K03	0.13				**0.13**
	ZD11		0.25			**0.25**
	ZD13b	0.02	0.30			**0.32**
	ZD15		0.12			**0.12**
	ZD21	0.01	0.10			**0.11**
	ZD22b		0.08			**0.08**
	ZD24		0.35			**0.35**
	ZD25		0.08			**0.08**
	ZP02			0.12		**0.12**
	ZZ05		0.16		0.02	**0.18**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		0.15	1.44	0.12	0.02	**1.73**
Žehrov	ZE01		0.66			**0.66**
	ZE02		0.34			**0.34**
	ZE08			0.18		**0.18**
	ZE09	0.38		0.41		**0.80**
	ZE10			0.59	0.20	**0.79**
	ZS01		0.18			**0.18**
	ZS07			0.12		**0.12**
Žehrov Celkem		0.38	1.18	1.31	0.20	**3.06**
Celkem		**0.54**	**2.62**	**1.43**	**0.22**	**4.79**

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]								
pro typy rozvojových ploch PŘEVZATÉ								
		DRUH						
KÚ	Typ	OS	PU	SA	ST	TT	ZA	Celkem
Žďár u Mnichova Hradiště	K	0.07	0.07					**0.14**
	Z	0.83	17.58	0.61	0.01	1.69	0.05	**20.77**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		0.90	17.65	0.61	0.01	1.69	0.05	**20.91**
Žehrov	Z		2.75			0.45		**3.20**
Žehrov Celkem			2.75			0.45		**3.20**
Celkem		**0.90**	**20.40**	**0.61**	**0.01**	**2.14**	**0.05**	**24.11**

Celkem K	*0.07*	*0.07*	*0.00*	*0.00*	*0.00*	*0.00*	***0.14***
Celkem Z	*0.83*	*20.33*	*0.61*	*0.01*	*2.14*	*0.05*	***23.97***

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]						
pro typy rozvojových ploch NOVÉ						
		DRUH				
KÚ	Typ	OS	PU	TT	ZA	Celkem
Žďár u Mnichova Hradiště	K	0.13				**0.13**
	Z	0.03	1.44	0.12	0.02	**1.60**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		0.15	1.44	0.12	0.02	**1.73**
Žehrov	Z	0.38	1.18	1.31	0.20	**3.06**
Žehrov Celkem		0.38	1.18	1.31	0.20	**3.06**
Celkem		**0.54**	**2.62**	**1.43**	**0.22**	**4.79**

Celkem K	*0.13*	*0.00*	*0.00*	*0.00*	***0.13***
Celkem Z	*0.41*	*2.62*	*1.43*	*0.22*	***4.67***

DRUH	
OS	**ostatní plochy**
PU	**orná půda**
SA	**sady**
ST	**zastavěná plocha a nádvoří**
TT	**trvalý travní porost**
ZA	**zahrady**

Rozvojové plochy	
K	**plochy změn v krajině**
Z	**zastavitelné plochy**

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]				
pro jednotlivé rozvojové plochy PŘEVZATÉ				
		ZEM		
KÚ	ID	A	N	Celkem
Žďár u Mnichova Hradiště	K04	0.07	0.07	**0.14**
	ZB01	2.03		**2.03**
	ZB02	0.27		**0.27**
	ZD02	0.30		**0.30**
	ZD03	0.17		**0.17**
	ZD04	0.66		**0.66**
	ZD07	0.13	0.29	**0.41**
	ZD09	0.08	0.19	**0.26**
	ZD10	0.77		**0.77**
	ZD14	0.49		**0.49**
	ZD16	0.57	0.00	**0.57**
	ZD17	0.64		**0.64**
	ZD18	6.11	0.18	**6.29**
	ZD19	0.29		**0.29**
	ZD23	1.02		**1.02**
	ZP01	1.52	0.12	**1.64**
	ZZ01	1.88		**1.88**
	ZZ02	2.05	0.06	**2.11**
	ZZ03	0.95		**0.95**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		20.00	0.91	**20.91**
Žehrov	ZE03	0.69		**0.69**
	ZE07b	0.16		**0.16**
	ZS03	0.45		**0.45**
	ZS04	1.60		**1.60**
	ZS05b	0.20		**0.20**
	ZS06b	0.11		**0.11**
Žehrov Celkem		3.20		**3.20**
Celkem		**23.20**	**0.91**	**24.11**

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]				
pro jednotlivé rozvojové plochy NOVÉ				
		ZEM		
KÚ	ID	A	N	Celkem
Žďár u Mnichova Hradiště	K03		0.13	**0.13**
	ZD11	0.25		**0.25**
	ZD13b	0.30	0.02	**0.32**
	ZD15	0.12		**0.12**
	ZD21	0.10	0.01	**0.11**
	ZD22b	0.08		**0.08**
	ZD24	0.35		**0.35**
	ZD25	0.08		**0.08**
	ZP02	0.12		**0.12**
	ZZ05	0.18		**0.18**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		1.58	0.15	**1.73**
Žehrov	ZE01	0.66		**0.66**
	ZE02	0.34		**0.34**
	ZE08	0.18		**0.18**
	ZE09	0.41	0.38	**0.80**
	ZE10	0.79		**0.79**
	ZS01	0.18		**0.18**
	ZS07	0.12		**0.12**
Žehrov Celkem		2.68	0.38	**3.06**
Celkem		**4.26**	**0.54**	**4.79**

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]				
pro typy rozvojových ploch PŘEVZATÉ				
		ZEM		
KÚ	Typ	A	N	Celkem
Žďár u Mnichova Hradiště	K	0.07	0.07	**0.14**
	Z	19.93	0.84	**20.77**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		20.00	0.91	**20.91**
Žehrov	Z	3.20		**3.20**
Žehrov Celkem		3.20		**3.20**
Celkem		**23.20**	**0.91**	**24.11**

Celkem K	*0.07*	*0.07*	***0.14***
Celkem Z	*23.13*	*0.84*	***23.97***

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]				
pro typy rozvojových ploch NOVÉ				
		ZEM		
KÚ	Typ	A	N	Celkem
Žďár u Mnichova Hradiště	K		0.13	**0.13**
	Z	1.58	0.03	**1.60**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		1.58	0.15	**1.73**
Žehrov	Z	2.68	0.38	**3.06**
Žehrov Celkem		2.68	0.38	**3.06**
Celkem		**4.26**	**0.54**	**4.79**

Celkem K	*0.00*	*0.13*	***0.13***
Celkem Z	*4.26*	*0.41*	***4.67***

ZEM	
A	**zeměděl. půda ANO**
N	**zeměděl. půda NE**

Rozvojové plochy	
K	**plochy změn v krajině**
Z	**zastavitelné plochy**

bilance INVESTIC DO PŮDY [ha] pro jednotlivé rozvojové plochy PŘEVZATÉ				
		INVEST		
KÚ	ID	------	O	**Celkem**
Žďár u Mnichova Hradiště	K04	0.07	0.07	**0.14**
	ZB01	1.61	0.42	**2.03**
	ZB02	0.27		**0.27**
	ZD02		0.30	**0.30**
	ZD03	0.17		**0.17**
	ZD04	0.12	0.54	**0.66**
	ZD07	0.02	0.40	**0.41**
	ZD09	0.08	0.18	**0.26**
	ZD10	0.16	0.62	**0.77**
	ZD14	0.49		**0.49**
	ZD16	0.22	0.36	**0.57**
	ZD17		0.64	**0.64**
	ZD18	0.50	5.78	**6.29**
	ZD19	0.07	0.22	**0.29**
	ZD23	0.98	0.04	**1.02**
	ZP01	1.64		**1.64**
	ZZ01	0.02	1.85	**1.88**
	ZZ02	0.24	1.87	**2.11**
	ZZ03	0.14	0.81	**0.95**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		6.80	14.11	**20.91**
Žehrov	ZE03	0.69		**0.69**
	ZE07b	0.16		**0.16**
	ZS03	0.45		**0.45**
	ZS04	1.60		**1.60**
	ZS05b	0.20		**0.20**
	ZS06b	0.11		**0.11**
Žehrov Celkem		3.20		**3.20**
Celkem		**10.00**	**14.11**	**24.11**

bilance INVESTIC DO PŮDY [ha] pro jednotlivé rozvojové plochy NOVÉ				
		INVEST		
KÚ	ID	------	O	**Celkem**
Žďár u Mnichova Hradiště	K03	0.13		**0.13**
	ZD11	0.25		**0.25**
	ZD13b	0.32		**0.32**
	ZD15	0.12		**0.12**
	ZD21	0.11		**0.11**
	ZD22b	0.07	0.00	**0.08**
	ZD24	0.35		**0.35**
	ZD25	0.08		**0.08**
	ZP02	0.02	0.10	**0.12**
	ZZ05	0.11	0.07	**0.18**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		1.55	0.18	**1.73**
Žehrov	ZE01	0.66		**0.66**
	ZE02	0.34		**0.34**
	ZE08	0.18		**0.18**
	ZE09	0.80		**0.80**
	ZE10	0.79		**0.79**
	ZS01	0.18		**0.18**
	ZS07	0.12		**0.12**
Žehrov Celkem		3.06		**3.06**
Celkem		**4.62**	**0.18**	**4.79**

bilance INVESTIC DO PŮDY [ha] pro typy rozvojových ploch PŘEVZATÉ				
		INVEST		
KÚ	Typ	------	O	**Celkem**
Žďár u Mnichova Hradiště	K	0.07	0.07	**0.14**
	Z	6.73	14.04	**20.77**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		6.80	14.11	**20.91**
Žehrov	Z	3.20		**3.20**
Žehrov Celkem		3.20		**3.20**
Celkem		**10.00**	**14.11**	**24.11**

Celkem K	*0.07*	*0.07*	***0.14***
Celkem Z	*9.93*	*14.04*	***23.97***

bilance INVESTIC DO PŮDY [ha] pro typy rozvojových ploch NOVÉ				
		INVEST		
KÚ	Typ	------	O	**Celkem**
Žďár u Mnichova Hradiště	K	0.13		**0.13**
	Z	1.43	0.18	**1.60**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		1.55	0.18	**1.73**
Žehrov	Z	3.06		**3.06**
Žehrov Celkem		3.06		**3.06**
Celkem		**4.62**	**0.18**	**4.79**

Celkem K	*0.13*	*0.00*	***0.13***
Celkem Z	*4.49*	*0.18*	***4.67***

INVEST	
O	**odvodnění**
------	**bez investic do půdy**

Rozvojové plochy	
K	**plochy změn v krajině**
Z	**zastavitelné plochy**

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha]						
pro jednotlivé rozvojové plochy VŠECHNY						
		TO				
KÚ	ID	0	3	4	5	**Celkem**
Žďár u Mnichova Hradiště	K03	0.13				**0.13**
	K04	0.07		0.07		**0.14**
	ZB01			0.48	1.55	**2.03**
	ZB02				0.27	**0.27**
	ZD02				0.30	**0.30**
	ZD03			0.17		**0.17**
	ZD04			0.66		**0.66**
	ZD07	0.29			0.13	**0.41**
	ZD09	0.19		0.03	0.05	**0.26**
	ZD10				0.77	**0.77**
	ZD11			0.25		**0.25**
	ZD13b	0.02		0.30	0.00	**0.32**
	ZD14			0.27	0.22	**0.49**
	ZD15			0.12		**0.12**
	ZD16	0.00			0.57	**0.57**
	ZD17				0.64	**0.64**
	ZD18	0.18		1.86	4.25	**6.29**
	ZD19				0.29	**0.29**
	ZD21	0.01			0.10	**0.11**
	ZD22b			0.08		**0.08**
	ZD23		0.01	1.01		**1.02**
	ZD24			0.35		**0.35**
	ZD25			0.08		**0.08**
	ZP01	0.12	0.90		0.62	**1.64**
	ZP02		0.12			**0.12**
	ZZ01			1.88		**1.88**
	ZZ02	0.06		2.05		**2.11**
	ZZ03			0.95		**0.95**
	ZZ05			0.18		**0.18**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		1.06	1.03	10.78	9.76	**22.63**
Žehrov	ZE01		0.66			**0.66**
	ZE02		0.34			**0.34**
	ZE03		0.69			**0.69**
	ZE07b			0.13	0.03	**0.16**
	ZE08			0.18		**0.18**
	ZE09	0.38		0.41	0.00	**0.80**
	ZE10		0.79			**0.79**
	ZS01		0.13	0.04		**0.18**
	ZS03			0.45		**0.45**
	ZS04		1.34	0.26		**1.60**
	ZS05b		0.18	0.02		**0.20**
	ZS06b		0.07	0.04		**0.11**
	ZS07			0.12		**0.12**
Žehrov Celkem		0.38	4.20	1.65	0.03	**6.27**
Celkem		**1.44**	**5.23**	**12.43**	**9.80**	**28.90**

TO	
0	**nezemědělská půda**
3	**třída ochrany 3**
4	**třída ochrany 4**
5	**třída ochrany 5**

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha]						
pro typy rozvojových ploch VŠECHNY						
		TO				
KÚ	Typ	0	3	4	5	**Celkem**
Žďár u Mnichova Hradiště	K	0.20		0.07		**0.27**
	Z	0.87	1.03	10.71	9.76	**22.37**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		1.06	1.03	10.78	9.76	**22.63**
Žehrov	Z	0.38	4.20	1.65	0.03	**6.27**
Žehrov Celkem		0.38	4.20	1.65	0.03	**6.27**
Celkem		**1.44**	**5.23**	**12.43**	**9.80**	**28.90**

Celkem K	*0.20*	*0.00*	*0.07*	*0.00*	***0.27***
Celkem Z	*1.25*	*5.23*	*12.36*	*9.80*	***28.63***

TO	
0	**nezemědělská půda**
3	**třída ochrany 3**
4	**třída ochrany 4**
5	**třída ochrany 5**

Rozvojové plochy	
K	**plochy změn v krajině**
Z	**zastavitelné plochy**

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha] pro jednotlivé rozvojové plochy VŠECHNY										
		RZV								
KÚ	ID	BV	OH	OS	OV	PV	TI	VZ	ZS	**Celkem**
Žďár u Mnichova Hradiště	K03					0.13				**0.13**
	K04					0.14				**0.14**
	ZB01	1.94				0.08				**2.03**
	ZB02	0.27								**0.27**
	ZD02			0.30						**0.30**
	ZD03	0.17								**0.17**
	ZD04	0.66								**0.66**
	ZD07					0.41				**0.41**
	ZD09					0.26				**0.26**
	ZD10	0.77								**0.77**
	ZD11				0.25					**0.25**
	ZD13b	0.30				0.02				**0.32**
	ZD14	0.49								**0.49**
	ZD15	0.12								**0.12**
	ZD16	0.57								**0.57**
	ZD17				0.64					**0.64**
	ZD18	5.20				1.09				**6.29**
	ZD19					0.29				**0.29**
	ZD21	0.11								**0.11**
	ZD22b	0.08								**0.08**
	ZD23	0.74							0.28	**1.02**
	ZD24		0.35							**0.35**
	ZD25					0.08				**0.08**
	ZP01	0.22				0.16			1.25	**1.64**
	ZP02	0.12								**0.12**
	ZZ01	1.67				0.21				**1.88**
	ZZ02	2.06				0.05				**2.11**
	ZZ03	0.95								**0.95**
	ZZ05					0.18				**0.18**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		16.44	0.35	0.30	0.89	3.12			1.53	**22.63**
Žehrov	ZE01	0.15							0.51	**0.66**
	ZE02	0.23				0.02			0.10	**0.34**
	ZE03	0.36				0.05			0.29	**0.69**
	ZE07b								0.16	**0.16**
	ZE08						0.18			**0.18**
	ZE09							0.80		**0.80**
	ZE10							0.33	0.46	**0.79**
	ZS01	0.12							0.06	**0.18**
	ZS03	0.21				0.02			0.22	**0.45**
	ZS04	0.56				0.13			0.91	**1.60**
	ZS05b	0.20								**0.20**
	ZS06b					0.11				**0.11**
	ZS07	0.12								**0.12**
Žehrov Celkem		1.95				0.32	0.18	1.12	2.69	**6.27**
Celkem		**18.39**	**0.35**	**0.30**	**0.89**	**3.44**	**0.18**	**1.12**	**4.22**	**28.90**

RZV

BV	**bydlení - v rodinných domech - venkovské**
OH	**občanské vybavení - hřbitovy**
OS	**občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**
OV	**občanské vybavení - veřejná infrastruktura**
PV	**veřejná prostranství**
TI	**technická infrastruktura - inženýrské sítě**
VZ	**výroba a skladování - zemědělská výroba**
ZS	**zeleň - soukromá a vyhrazená**

Rozvojové plochy

K	**plochy změn v krajině**
Z	**zastavitelné plochy**

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha] pro typy rozvojových ploch VŠECHNY										
		RZV								
KÚ	Typ	BV	OH	OS	OV	PV	TI	VZ	ZS	**Celkem**
Žďár u Mnichova Hradiště	K					0.27				**0.27**
	Z	16.44	0.35	0.30	0.89	2.85			1.53	**22.37**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		16.44	0.35	0.30	0.89	3.12			1.53	**22.63**
Žehrov	Z	1.95				0.32	0.18	1.12	2.69	**6.27**
Žehrov Celkem		1.95				0.32	0.18	1.12	2.69	**6.27**
Celkem		**18.39**	**0.35**	**0.30**	**0.89**	**3.44**	**0.18**	**1.12**	**4.22**	**28.90**

Celkem K		*0.00*	*0.00*	*0.00*	*0.00*	*0.27*	*0.00*	*0.00*	*0.00*	***0.27***
Celkem Z		*18.39*	*0.35*	*0.30*	*0.89*	*3.17*	*1.00*	*1.12*	*4.22*	***28.63***

RZV

BV	**bydlení - v rodinných domech - venkovské**
OH	**občanské vybavení - hřbitovy**
OS	**občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**
OV	**občanské vybavení - veřejná infrastruktura**
PV	**veřejná prostranství**
TI	**technická infrastruktura - inženýrské sítě**
VZ	**výroba a skladování - zemědělská výroba**
ZS	**zeleň - soukromá a vyhrazená**

Rozvojové plochy

K	**plochy změn v krajině**
Z	**zastavitelné plochy**

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]								
pro jednotlivé rozvojové plochy VŠECHNY								
		DRUH						
KÚ	ID	OS	PU	SA	ST	TT	ZA	Celkem
Žďár u Mnichova Hradiště	K03	0.13						**0.13**
	K04	0.07	0.07					**0.14**
	ZB01		1.94			0.09		**2.03**
	ZB02		0.27					**0.27**
	ZD02		0.30					**0.30**
	ZD03		0.17					**0.17**
	ZD04		0.66					**0.66**
	ZD07	0.29	0.12		0.00		0.00	**0.41**
	ZD09	0.18	0.03		0.01		0.04	**0.26**
	ZD10		0.77					**0.77**
	ZD11		0.25					**0.25**
	ZD13b	0.02	0.30					**0.32**
	ZD14		0.49					**0.49**
	ZD15		0.12					**0.12**
	ZD16	0.00	0.18			0.39		**0.57**
	ZD17		0.64					**0.64**
	ZD18	0.18	6.10			0.00		**6.29**
	ZD19		0.24			0.05		**0.29**
	ZD21	0.01	0.10					**0.11**
	ZD22b		0.08					**0.08**
	ZD23		0.77			0.25		**1.02**
	ZD24		0.35					**0.35**
	ZD25		0.08					**0.08**
	ZP01	0.12	0.44	0.61		0.46		**1.64**
	ZP02					0.12		**0.12**
	ZZ01		1.88					**1.88**
	ZZ02	0.06	1.61			0.44		**2.11**
	ZZ03		0.95					**0.95**
	ZZ05		0.16				0.02	**0.18**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		1.05	19.08	0.61	0.01	1.81	0.07	**22.63**
Žehrov	ZE01		0.66					**0.66**
	ZE02		0.34					**0.34**
	ZE03		0.69					**0.69**
	ZE07b		0.16					**0.16**
	ZE08					0.18		**0.18**
	ZE09	0.38				0.41		**0.80**
	ZE10					0.59	0.20	**0.79**
	ZS01		0.18					**0.18**
	ZS03					0.45		**0.45**
	ZS04		1.60					**1.60**
	ZS05b		0.20					**0.20**
	ZS06b		0.11					**0.11**
	ZS07					0.12		**0.12**
Žehrov Celkem		0.38	3.93			1.75	0.20	**6.27**
Celkem		**1.44**	**23.02**	**0.61**	**0.01**	**3.57**	**0.26**	**28.90**

DRUH	
OS	**ostatní plochy**
PU	**orná půda**
SA	**sady**
ST	**zastavěná plocha a nádvoří**
TT	**trvalý travní porost**
ZA	**zahrady**

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]								
pro typy rozvojových ploch VŠECHNY								
		DRUH						
KÚ	Typ	OS	PU	SA	ST	TT	ZA	Celkem
Žďár u Mnichova Hradiště	K	0.20	0.07					**0.27**
	Z	0.86	19.01	0.61	0.01	1.81	0.07	**22.37**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		1.05	19.08	0.61	0.01	1.81	0.07	**22.63**
Žehrov	Z	0.38	3.93			1.75	0.20	**6.27**
Žehrov Celkem		0.38	3.93			1.75	0.20	**6.27**
Celkem		**1.44**	**23.02**	**0.61**	**0.01**	**3.57**	**0.26**	**28.90**

Celkem K		*0.20*	*0.07*	*0.00*	*0.00*	*0.00*	*0.00*	***0.27***
Celkem Z		*1.24*	*22.95*	*0.61*	*0.01*	*3.57*	*0.26*	***28.63***

DRUH

OS	**ostatní plochy**
PU	**orná půda**
SA	**sady**
ST	**zastavěná plocha a nádvoří**
TT	**trvalý travní porost**
ZA	**zahrady**

Rozvojové plochy

K	**plochy změn v krajině**
Z	**zastavitelné plochy**

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]				
pro jednotlivé rozvojové plochy VŠECHNY				
		ZEM		
KÚ	ID	A	N	**Celkem**
Žďár u Mnichova Hradiště	K03		0.13	**0.13**
	K04	0.07	0.07	**0.14**
	ZB01	2.03		**2.03**
	ZB02	0.27		**0.27**
	ZD02	0.30		**0.30**
	ZD03	0.17		**0.17**
	ZD04	0.66		**0.66**
	ZD07	0.13	0.29	**0.41**
	ZD09	0.08	0.19	**0.26**
	ZD10	0.77		**0.77**
	ZD11	0.25		**0.25**
	ZD13b	0.30	0.02	**0.32**
	ZD14	0.49		**0.49**
	ZD15	0.12		**0.12**
	ZD16	0.57	0.00	**0.57**
	ZD17	0.64		**0.64**
	ZD18	6.11	0.18	**6.29**
	ZD19	0.29		**0.29**
	ZD21	0.10	0.01	**0.11**
	ZD22b	0.08		**0.08**
	ZD23	1.02		**1.02**
	ZD24	0.35		**0.35**
	ZD25	0.08		**0.08**
	ZP01	1.52	0.12	**1.64**
	ZP02	0.12		**0.12**
	ZZ01	1.88		**1.88**
	ZZ02	2.05	0.06	**2.11**
	ZZ03	0.95		**0.95**
	ZZ05	0.18		**0.18**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		21.57	1.06	**22.63**
Žehrov	ZE01	0.66		**0.66**
	ZE02	0.34		**0.34**
	ZE03	0.69		**0.69**
	ZE07b	0.16		**0.16**
	ZE08	0.18		**0.18**
	ZE09	0.41	0.38	**0.80**
	ZE10	0.79		**0.79**
	ZS01	0.18		**0.18**
	ZS03	0.45		**0.45**
	ZS04	1.60		**1.60**
	ZS05b	0.20		**0.20**
	ZS06b	0.11		**0.11**
	ZS07	0.12		**0.12**
Žehrov Celkem		5.88	0.38	**6.27**
Celkem		**27.46**	**1.44**	**28.90**

ZEM	
A	**zeměděl. půda ANO**
N	**zeměděl. půda NE**

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]				
pro typy rozvojových ploch VŠECHNY				
		ZEM		
KÚ	Typ	A	N	**Celkem**
Žďár u Mnichova Hradiště	K	0.07	0.20	**0.27**
	Z	21.50	0.87	**22.37**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		21.57	1.06	**22.63**
Žehrov	Z	5.88	0.38	**6.27**
Žehrov Celkem		5.88	0.38	**6.27**
Celkem		**27.46**	**1.44**	**28.90**

Celkem K	*0.07*	*0.20*	***0.27***
Celkem Z	*27.39*	*1.25*	***28.63***

ZEM

A	**zeměděl. půda ANO**
N	**zeměděl. půda NE**

Rozvojové plochy

K	**plochy změn v krajině**
Z	**zastavitelné plochy**

bilance INVESTIC DO PŮDY [ha] pro jednotlivé rozvojové plochy VŠECHNY				
		INVEST		
KÚ	ID	------	O	**Celkem**
Žďár u Mnichova Hradiště	K03	0.13		**0.13**
	K04	0.07	0.07	**0.14**
	ZB01	1.61	0.42	**2.03**
	ZB02	0.27		**0.27**
	ZD02		0.30	**0.30**
	ZD03	0.17		**0.17**
	ZD04	0.12	0.54	**0.66**
	ZD07	0.02	0.40	**0.41**
	ZD09	0.08	0.18	**0.26**
	ZD10	0.16	0.62	**0.77**
	ZD11	0.25		**0.25**
	ZD13b	0.32		**0.32**
	ZD14	0.49		**0.49**
	ZD15	0.12		**0.12**
	ZD16	0.22	0.36	**0.57**
	ZD17		0.64	**0.64**
	ZD18	0.50	5.78	**6.29**
	ZD19	0.07	0.22	**0.29**
	ZD21	0.11		**0.11**
	ZD22b	0.07	0.00	**0.08**
	ZD23	0.98	0.04	**1.02**
	ZD24	0.35		**0.35**
	ZD25	0.08		**0.08**
	ZP01	1.64		**1.64**
	ZP02	0.02	0.10	**0.12**
	ZZ01	0.02	1.85	**1.88**
	ZZ02	0.24	1.87	**2.11**
	ZZ03	0.14	0.81	**0.95**
	ZZ05	0.11	0.07	**0.18**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		8.35	14.28	**22.63**
Žehrov	ZE01	0.66		**0.66**
	ZE02	0.34		**0.34**
	ZE03	0.69		**0.69**
	ZE07b	0.16		**0.16**
	ZE08	0.18		**0.18**
	ZE09	0.80		**0.80**
	ZE10	0.79		**0.79**
	ZS01	0.18		**0.18**
	ZS03	0.45		**0.45**
	ZS04	1.60		**1.60**
	ZS05b	0.20		**0.20**
	ZS06b	0.11		**0.11**
	ZS07	0.12		**0.12**
Žehrov Celkem		6.27		**6.27**
Celkem		**14.62**	**14.28**	**28.90**

INVEST	
O	**odvodnění**
------	**bez investic do půdy**

bilance INVESTIC DO PŮDY [ha] pro typy rozvojových ploch VŠECHNY				
		INVEST		
KÚ	Typ	------	O	**Celkem**
Žďár u Mnichova Hradiště	K	0.20	0.07	**0.27**
	Z	8.16	14.21	**22.37**
Žďár u Mnichova Hradiště Celkem		8.35	14.28	**22.63**
Žehrov	Z	6.27		**6.27**
Žehrov Celkem		6.27		**6.27**
Celkem		**14.62**	**14.28**	**28.90**

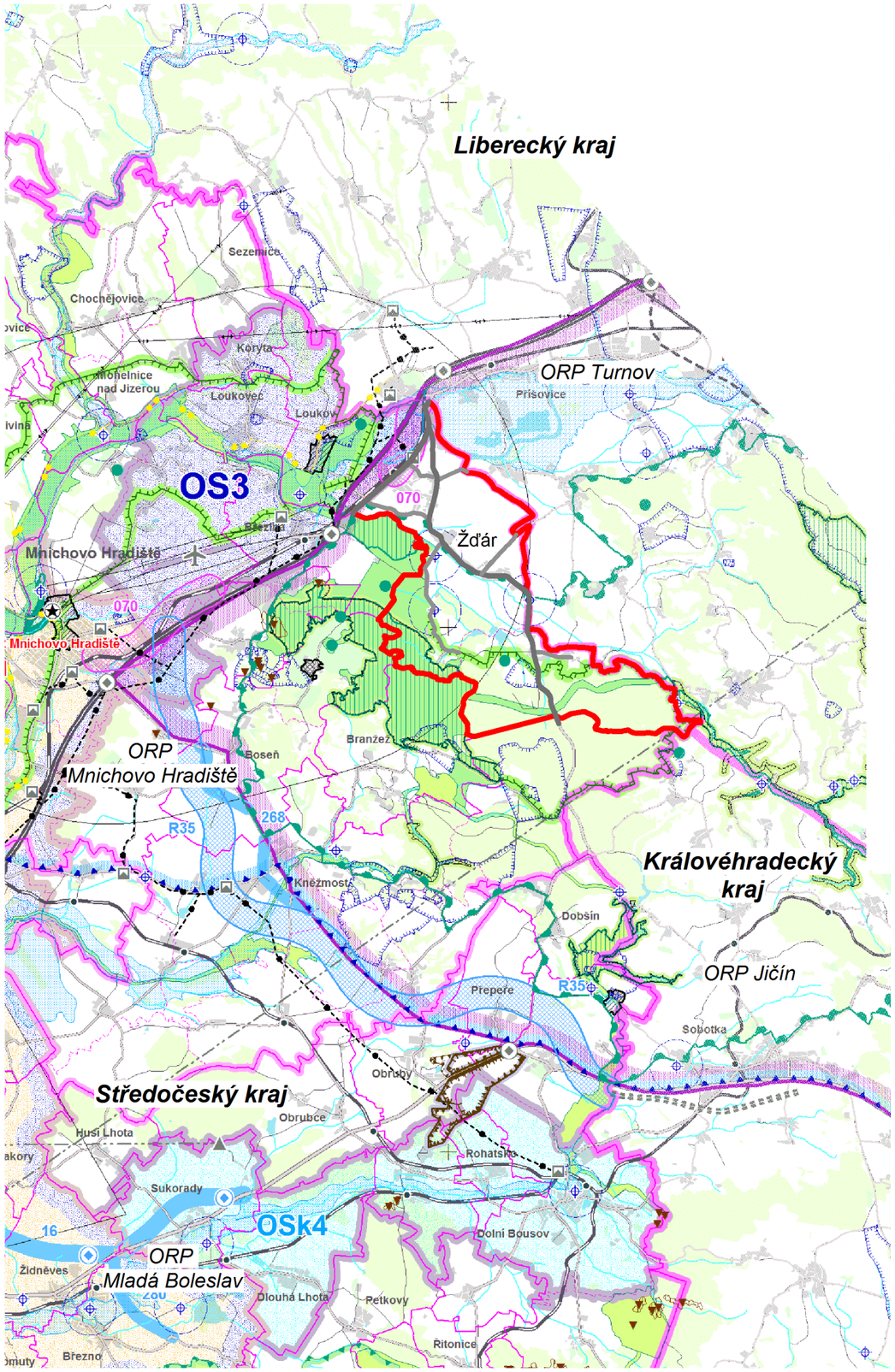
Celkem K	*0.20*	*0.07*	***0.27***
Celkem Z	*14.42*	*14.21*	***28.63***

INVEST

O	**odvodnění**
------	**bez investic do půdy**

Rozvojové plochy

K	**plochy změn v krajině**
Z	**zastavitelné plochy**



INFORMATIVNÍ ČÁST

ZÁKLADNÍ INFORMACE O ÚZEMÍ

- hranice kraje
- hranice správního obvodu ORP
- hranice správního obvodu POÚ
- hranice obce
- hranice katastru
- vojenského újezdu Brdy
- les
- vodní plochy a toky

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- dálnice a rychlostní silnice
- silnice I.třídy
- silnice II.třídy
- silnice III.třídy
- mimoúrovňové křižovatky (MÚK)
- hlavní cyklotrasy
- tranzitní železniční koridory
- železniční tratě celostátní
- železniční tratě regionální
- tunelové úseky železničních tratí
- železniční stanice a zastávky
- letiště mezinárodní veřejná
- letiště mezinárodní neveřejná
- letiště vnitrostátní veřejná
- letiště vnitrostátní neveřejná
- ochranná pásma letišť s výškovým omezením staveb
- významná hluková ochranná pásma letišť
- vzletové a přistávací dráhy letišť
- vodní cesty
- významné přístavy
- významné plavební komory

INFORMATIVNÍ ČÁST

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- nadzemní el.vedení 400 kV
- nadzemní el.vedení 220 kV
- nadzemní el.vedení 110 kV
- označení el.vedení ke zrušení
- rozvodny 400 kV
- rozvodny 220 kV
- rozvodny 110 kV
- významné tepelné elektrárny
- významné vodní elektrárny
- plynovody VVTL
- plynovody VTL
- regulační stanice VVTL
- regulační stanice VTL
- kompresní stanice
- zásobníky plynu
- dálkovody
- dálkové teplovody
- páteřní kabelové spoje
- významné radioreleové paprsky
- významné radioreleové stanice a jejich ochranná pásma
- ochranná pásma významných leteckých radionavigačních zařízení
- dálkové přivaděče pitné vody
- významná ochranná a bezpečnostní pásma stávající technické infrastruktury

OCHRANA PAMÁTEK

- památky UNESCO
- národní kulturní památky
- památkové rezervace
- památkové zóny
- krajinné památkové zóny
- archeologické rezervace

INFORMATIVNÍ ČÁST

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

- chráněná oblast přirozené akumulace vod
- vrty a prameny ČHMU a jejich ochranná pásma
- ochranná pásma vodních zdrojů 1. a 2. stupně
- ochranná pásma peloidů a přírodních léčivých zdrojů 2. stupně
- vnitřní území lázeňských míst
- stanovená záplavová území

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

- chráněná krajinná oblast - CHKO
- maloplošná zvláště chráněná území (pod 10 ha znázorněna jen bodem)
- přírodní parky - stav
- přírodní parky - návrh
- mezinárodně registrované mokřady
- evropsky významné lokality
- ptačí oblasti
- geopark UNESCO Český ráj
- biosférická rezervace UNESCO Křivoklátsko
- hranice ochranné zóny nadregionálního biokoridoru

NEROSTNÉ SUROVINY A HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ

- dobývací prostory
- chráněná ložisková území
- výhradní ložiska (bilancovaná)
- schválené prognózní zdroje
- poddolovaná území (malá území znázorněna jen bodem)
- aktivní sesuvná území (malá území znázorněna jen bodem)

NÁVRHOVÁ ČÁST

návrh	*územní rezerva*	
		DOPRAVA
		silnice
		mimoúrovňové křižovatky nově navržené
		mimoúrovňové křižovatky navržené k rekonstrukci
		železnice
		letiště
		TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
		elektrická vedení ZVN a VVN
		rozvodny
		plynovody VVTL a VTL
		regulační stanice
		dálkovody
		vodovody
		vodojemy
		protipovodňová opatření
		vybrané lokality pro akumulaci povrchových vod
		ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY
		nadregionální biocentra a biokoridory
		regionální biocentra a biokoridory

ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY

- OB1 — rozvojová oblast republikové úrovně
- OBk1 — rozvojová oblast krajské úrovně
- OS1 — rozvojová osa republikové úrovně
- OSk1 — rozvojová osa krajské úrovně

SPECIFICKÉ OBLASTI

- SOBk1 — specifická oblast krajské úrovně

Upozornění :
Uvedená legenda platí pro řešené území.
Informace zobrazené mimo řešené území jsou orientační a slouží pouze pro ilustraci souvislostí.

ÚZEMNÍ PLÁN ŽĎÁR
09/2017
O8 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
1:100 000

Jako podklad byl použit
Koordinační výkres ZÚR Středočeského kraje,
vydáno 2011