

ŽĎÁR

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST



02/2022

Zadavatel: Obec Žďár
Žďár - Břehy 20
294 11 Loukov

Pořizovatel: Městský úřad Mnichovo Hradiště
Odbor výstavby a územního plánování – úřad územního plánování
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

Digitální zpracování:

Hydrosoft Veleslavín, s.r.o.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽĎÁR

Vydávající orgán: Zastupitelstvo obce Žďár

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: Městský úřad Mnichovo Hradiště

Ing. Martina Nikodemová

oprávněná úřední osoba

Odbor výstavby a územního plánování
úřad územního plánování

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
Změnu č. 1 Územního plánu Žďár
(dále jen „Změna č. 1“).

Opatření obecné povahy se mění takto:

1. V obsahu se seznam výkresů doplňuje takto:

„P3a Veřejně prospěšné stavby opatření a asanace	
- liniová technická infrastruktura	1 : 10 000
P4 Koncepce zásobování vodou	1 : 10 000
P5 Koncepce odkanalizování	1 : 10 000“
2. V kapitole a) se datum 1. 4. 2018 vypouští a nahrazuje datem 31. 3. 2021.
3. V kapitole b.2), v odstavci Přírodní hodnoty území se za odrážku významné krajinné prvky ze zákona vkládá nová odrážka, která zní:
„ - biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců“
4. V kapitole c.1.3), v podkapitole Sport a rekreace se na konec páté odrážky vkládá věta, která zní: „Navržen je rozvoj areálu hotelu Příhrazy (plocha přestavby PP01).“
5. V kapitole c.2), v odstavci ZD11 Doubrava, za obecním úřadem, se text „občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)“ vypouští a nahrazuje textem „technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)“.
6. V kapitole c.2), v odstavci ZD17 Doubrava, u pomníku, se za text „občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)“ vkládá text, který zní: „veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)“.
7. V kapitole c.2), v odstavci ZD18 Doubrava, u pomníku, se za text „veřejná prostranství (PV)“ vkládá text, který zní: „veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)“.
8. V kapitole c.2), v odstavci ZD19 Doubrava, u pomníku, se za text „veřejná prostranství (PV)“ vkládá text, který zní: „veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)“.
9. V kapitole c.2) se vypouští celý odstavec ZD21 Doubrava, jihovýchod
10. V kapitole c.2), v odstavci ZZ01 Žďár, ke hřbitovu, se za text „veřejná prostranství (PV)“ vkládá text, který zní: „veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)“.
11. V kapitole c.2), v odstavci ZE07a, ZE07b, Žehrov jih, se před text „zeleň soukromá vyhrazená (ZS)“ vkládá text, který zní: „bydlení v rodinných domech venkovské - specifické (BV1)“ vkládá se poslední odrážka, která zní:
 - „podmínka využití plochy:
 - plocha musí být napojena na obecní vodovod a splaškovou kanalizaci.“

12. V kapitole c.3) se za odstavec PE02 vkládá nová podkapitola, která i s nadpisem zní:

„PŘÍHRAZY

PP01 Příhrazy, rekreační areál

- rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH)
- přístup k ploše:
 - ze stávající z komunikace
- podmínky využití plochy:
 - nutno dodržet specifické architektonické limity staveb, které pro stavby v této ploše určila Agentura ochrany přírody a krajiny, CHKO Český ráj
 - jsou přípustná maximálně 3 N.P.
 - zachování přístupu k poz. p.č. 1268/2“

13. V kapitole c.4) se na konec poslední odrážky vkládá text, který zní: „Plochy veřejné zeleně (ZV) jsou vymezeny v zastavitelných plochách ZD17, ZD18 a ZD19 (Doubrava u pomníku) a ZZ01 (Žďár u hřbitova).

14. V kapitole d.2.1.) se na konec první odrážky vkládá věta, která zní: „Pro posílení odběrů budou sloužit dva nové vrty a vodojem Doubrava s propojením do stávajícího vodovodu.“

15. V kapitole d.2.2.) se v druhé a třetí odrážce nahrazuje slovo „bude“ slovem „je“.

16. V kapitole d.2.2.) se na konec čtvrté odrážky vkládá text, který zní: „akumulovány v bezodtokových jímkách, popřípadě domovních ČOV, likvidovány na ČOV Žďár“.

17. V kapitole f.2) se v přehledu typů ploch za řádek PV vkládá nový řádek, který zní: „ZV Veřejná prostranství – veřejná zeleň“.

18. V kapitole f.2) se do odstavce RH Rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci, do Přípustného využití vkládá za první odrážku nová odrážka, která zní:

- „v rekreačním areálu Příhrazy (plocha přestavby PP01 a přilehlé stabilizované plochy): hotel včetně nezbytného zázemí a služeb,“.

19. V kapitole f.2) se do odstavce RH Rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci, do podmínek prostorového uspořádání vkládá za první odrážku druhá odrážka, která zní:

- „pro plochu přestavby PP01 (rekreační areál Příhrazy):
 - o určila Agentura ochrany přírody a krajiny, CHKO Český ráj, specifické architektonické limity staveb, které jsou platné pouze pro tuto plochu, jsou přípustná maximálně 3 N.P.,
- je nutné zachování přístupu k poz. p.č. 1268/2.“

20. V kapitole f.2) se za odstavec PV Veřejná prostranství, vkládá nový odstavec, který zní: „ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury a městského mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky apod.),
- veřejné osvětlení,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.“

21. V kapitole g.1) se na konec textu odrážky VD07, vkládá text, který zní: „a dopravní obsluhu uvnitř této plochy“.

22. V kapitole g.1) se za odrážku VT01 vkládá nová odrážka, která zní:

- „VT02 vodní zdroje a vodojem Doubrava“.

23. Na konec kapitoly g.1) se vkládá text, který zní:

„Územním plánem Žďár jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám omezit v souladu s §170, odst. 2) stavebního zákona:

- Liniové trasy vodovodní a kanalizační sítě navržené a stávající určené k rekonstrukci.“

24. V kapitole h) se vypouští celá odrážka PO01.

25. V kapitole j), v odstavci grafická část, se text „tři výkresy“ vypouští a nahrazuje textem „6 výkresů“ a výčet výkresů se doplňuje o tento text:

„P3a Veřejně prospěšné stavby opatření a asanace – liniová technická infrastruktura
P4 Koncepce zásobování vodou
P5 Koncepce odkanalizování“

Výrok Změny č.1 má 5 číslovaných stran textu a tyto výkresy:

Výřezy výkresů vložené na konci textové části výroku:

P1 Základní členění území

výřez Doubrava A3; 1 : 5 000
výřez Žďár a Příhrazy A4; 1 : 5 000
výřez Žehrov A4; 1 : 5 000

P2 Hlavní výkres

legenda výkresu P2
výřez Doubrava A3; 1 : 5 000
výřez Žďár a Příhrazy A4; 1 : 5 000
výřez Žehrov A4; 1 : 5 000

P3 Veřejně prospěšné stavby opatření a asanace

výřez Doubrava A4; 1 : 5 000

Samostatné výkresy:

P3a Veřejně prospěšné stavby opatření a asanace – liniová technická infrastruktura

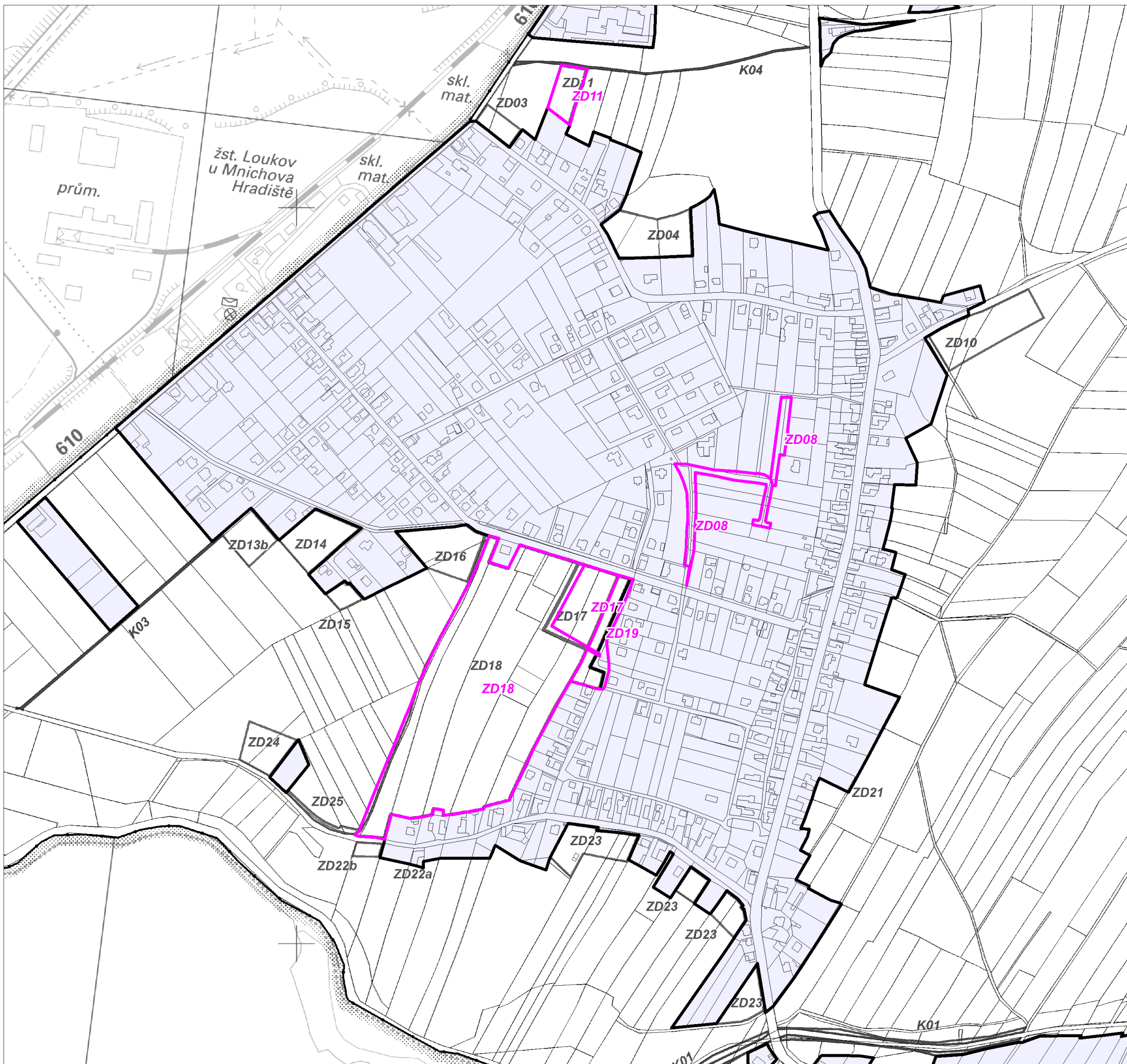
Celé území; 1 : 10 000

P4 Koncepce zásobování vodou




Celé území; 1 : 10 000

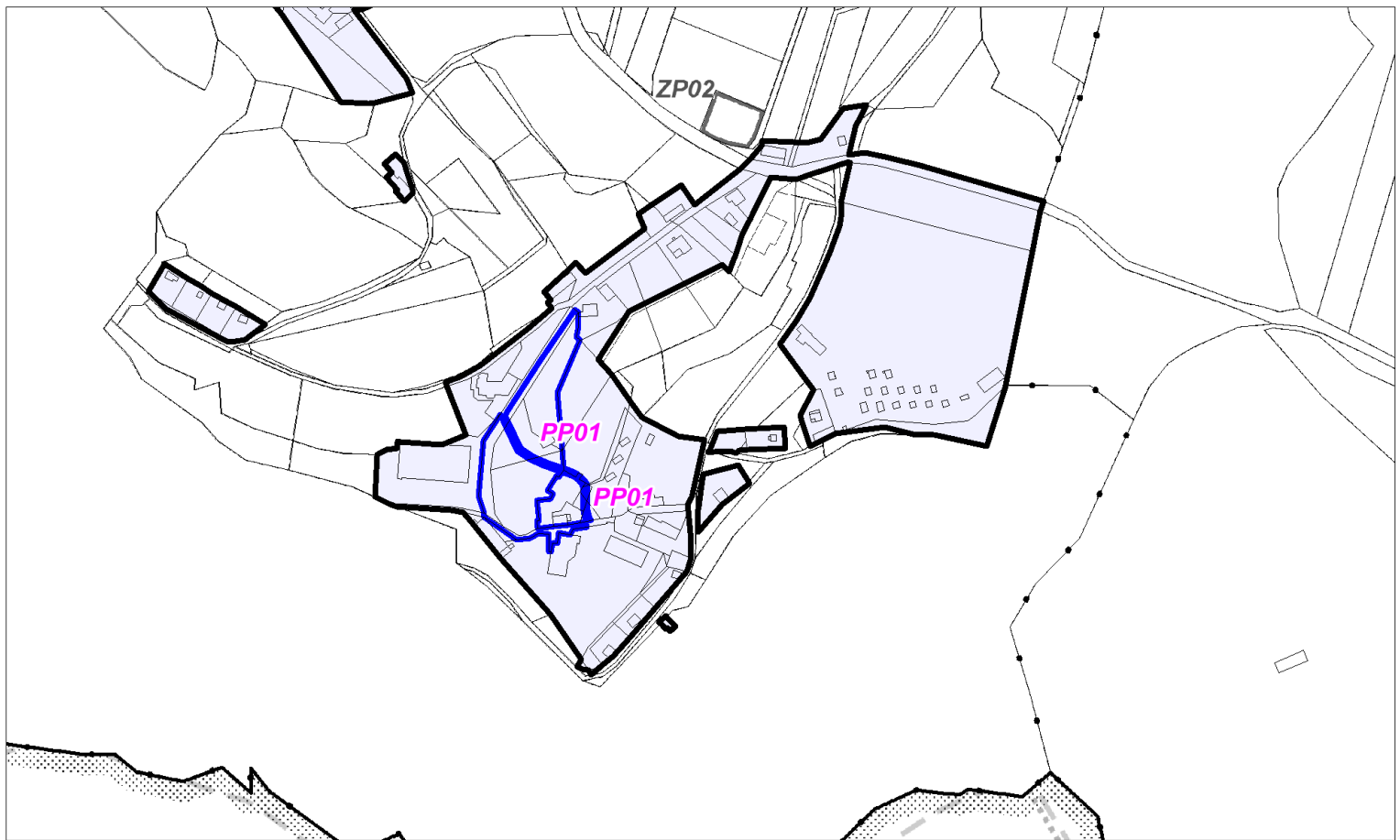
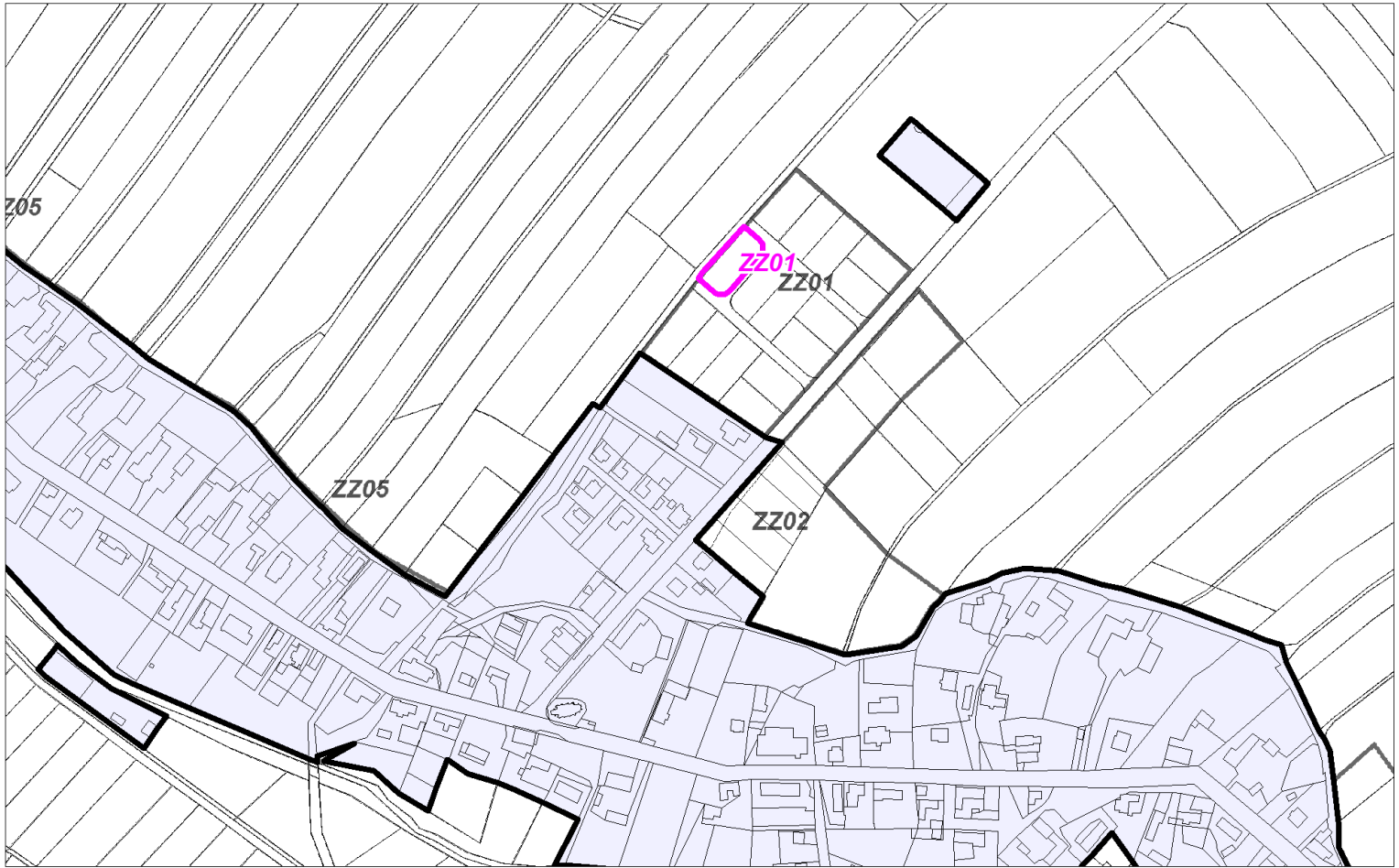
P5 Koncepce odkanalizování

Celé území; 1 : 10 000



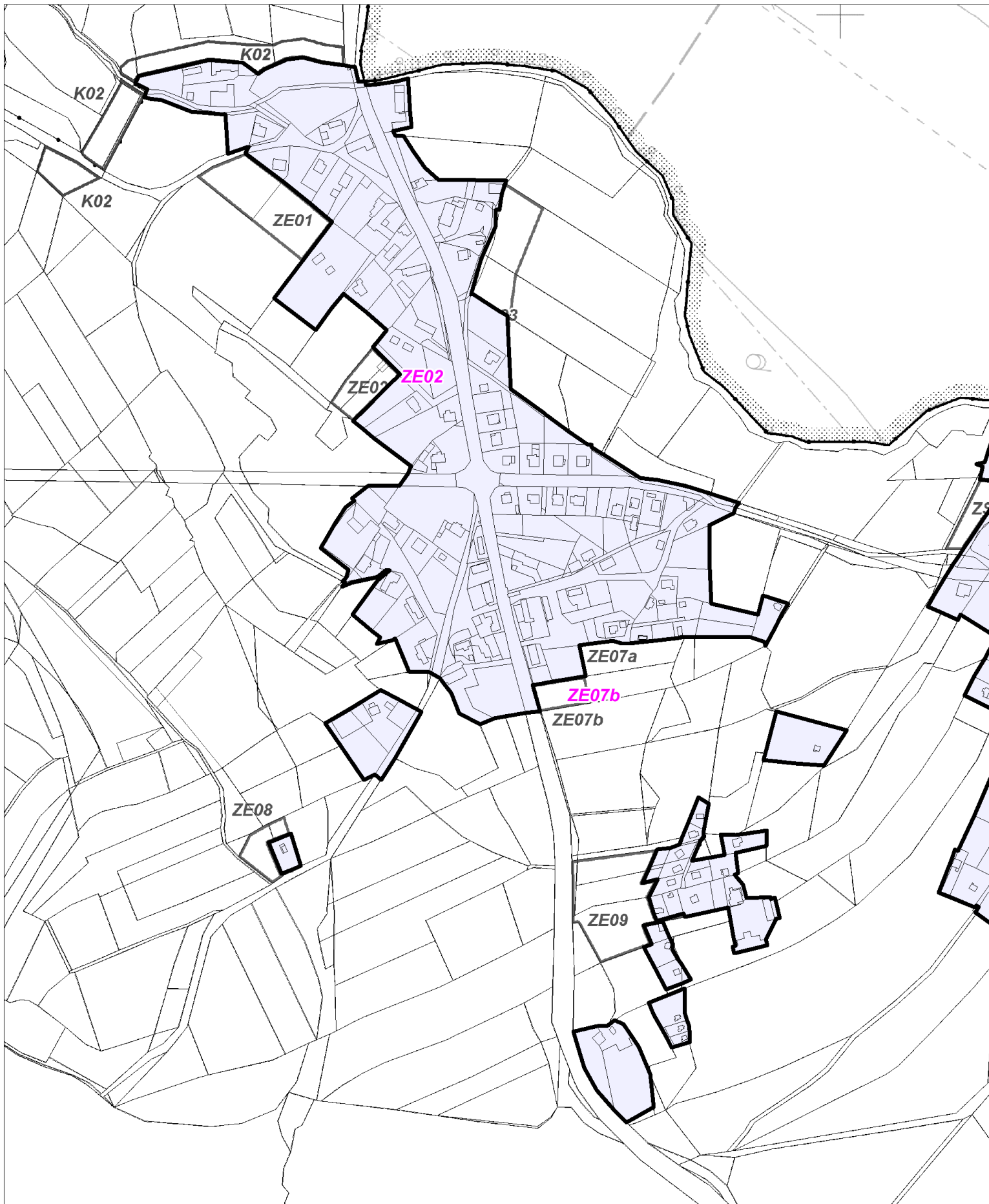
LEGENDA:

-  zastavění území, stav k 31.3.2021
-  ZD18 zastavitelné plochy upravené Změnou č.1
-  PP01 plochy přestavby



ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽĎÁR

P1 ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
VÝŘEZ ŽĎÁR, PŘÍHRAZY 1: 5 000


















ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽĎÁR

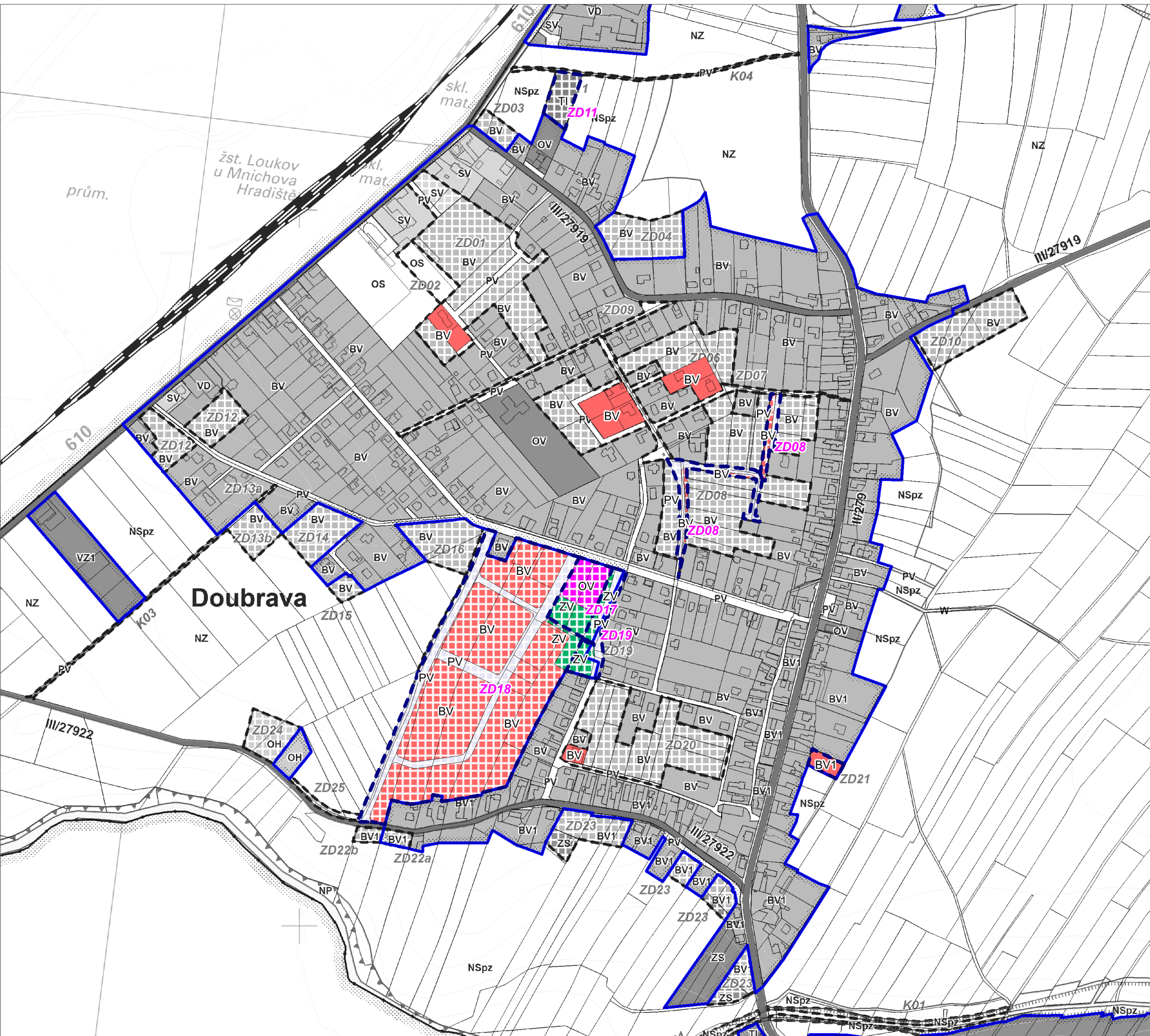
P1 ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
VÝŘEZ ŽEHROV 1: 5 000

P2 HLAVNÍ VÝKRES

LEGENDA ZMĚNY č. 1

-  hranice zastavěného území k 31.3.2021
-  plochy přestavby vymezené Změnou č.1
-  zastavitelné plochy vymezené a upravené Změnou č.1

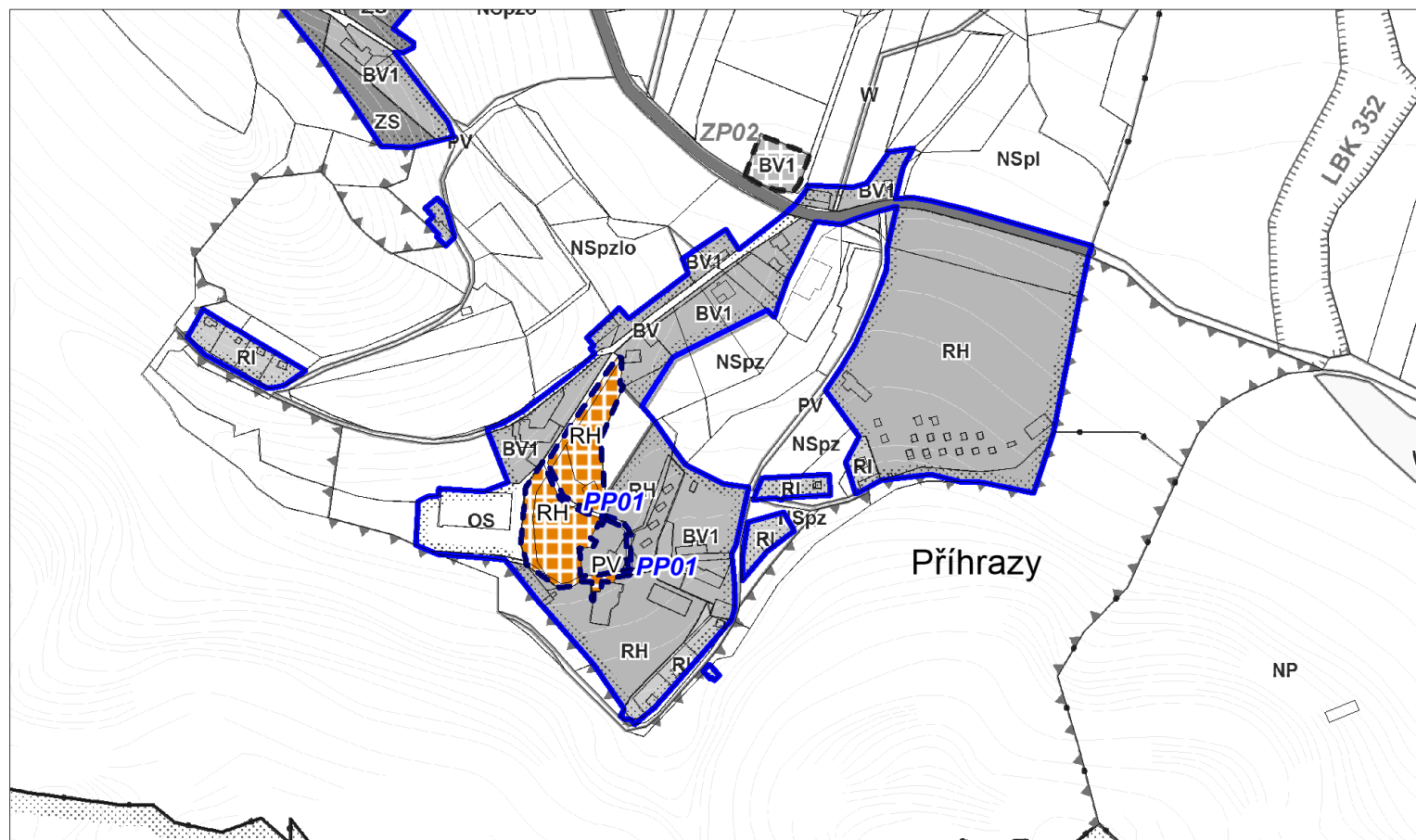
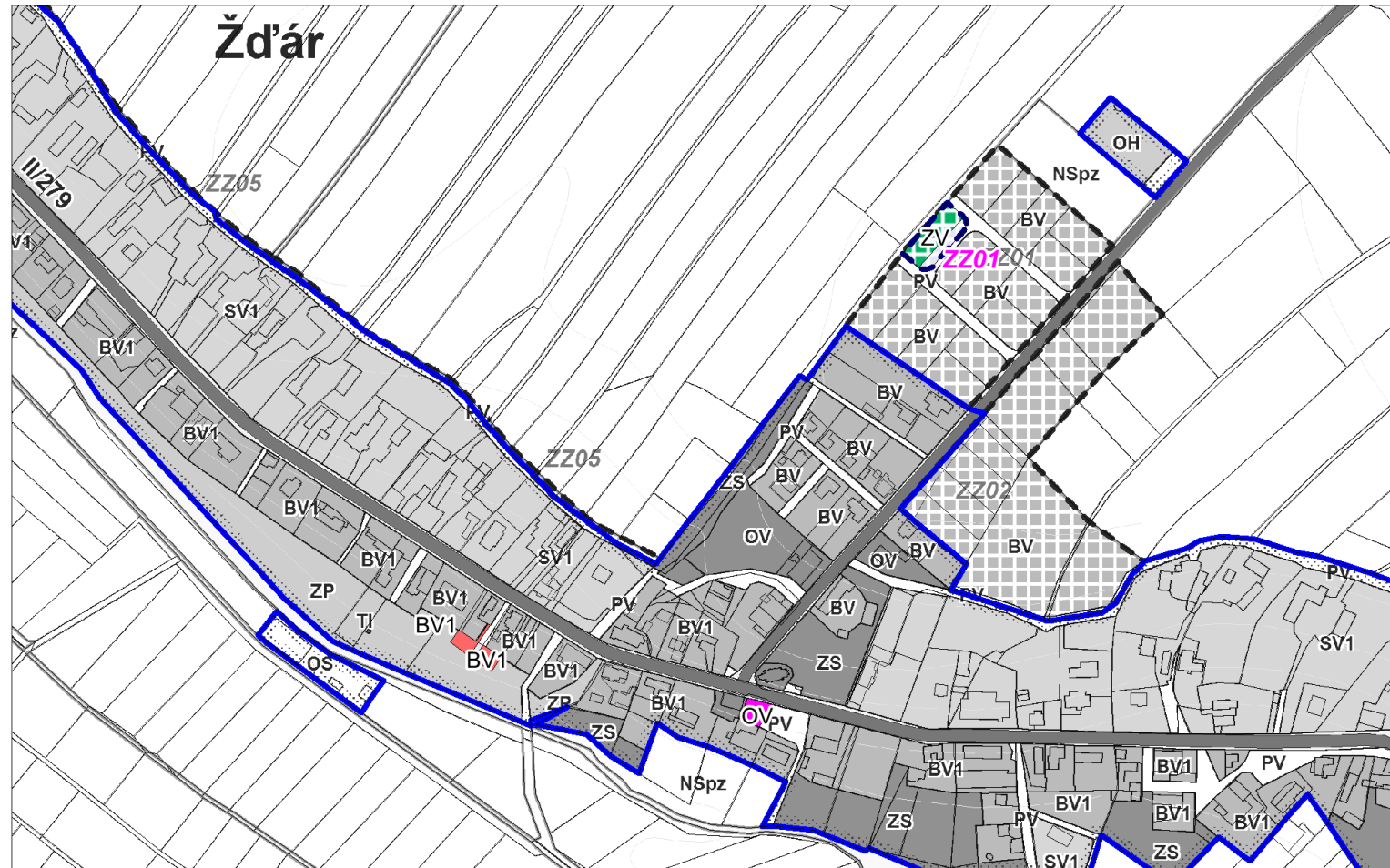
-  BV bydlení v rodinných domech venkovské (stabilizované plochy)
-  BV bydlení v rodinných domech venkovské (plochy změn)
-  RH plochy staveb pro hromadnou rekreaci (plochy změn)
-  OV občanské vybavení - veřejná infrastruktura (stabilizované plochy)
-  OV občanské vybavení - veřejná infrastruktura (plochy změn)
-  SV plochy smíšené obytné venkovské (stabilizované plochy)
-  TI technická infrastruktura - inženýrské sítě (plochy změn)
-  PV veřejná prostranství (stabilizované plochy)
-  PV veřejná prostranství (plochy změn)
-  ZV veřejná prostranství - veřejná zeleň (plochy změn)
-  ZS zeleň soukromá a vyhrazená (stabilizované plochy)
-  ZS zeleň soukromá a vyhrazená (plochy změn)



ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽĎÁR

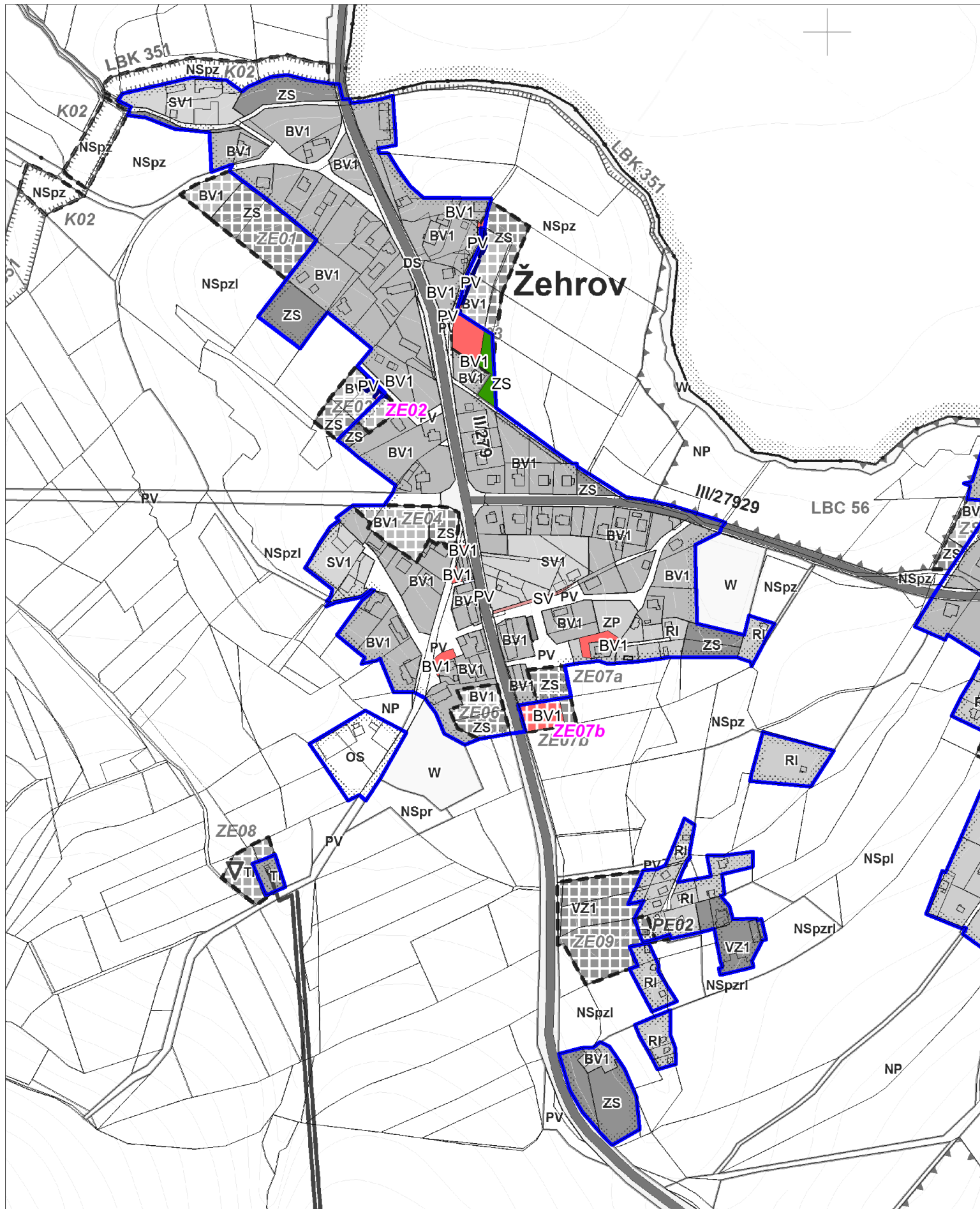
P2 HLAVNÍ VÝKRES
VÝŘEZ DOUBRAVA

1: 5 000



ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽĎÁR

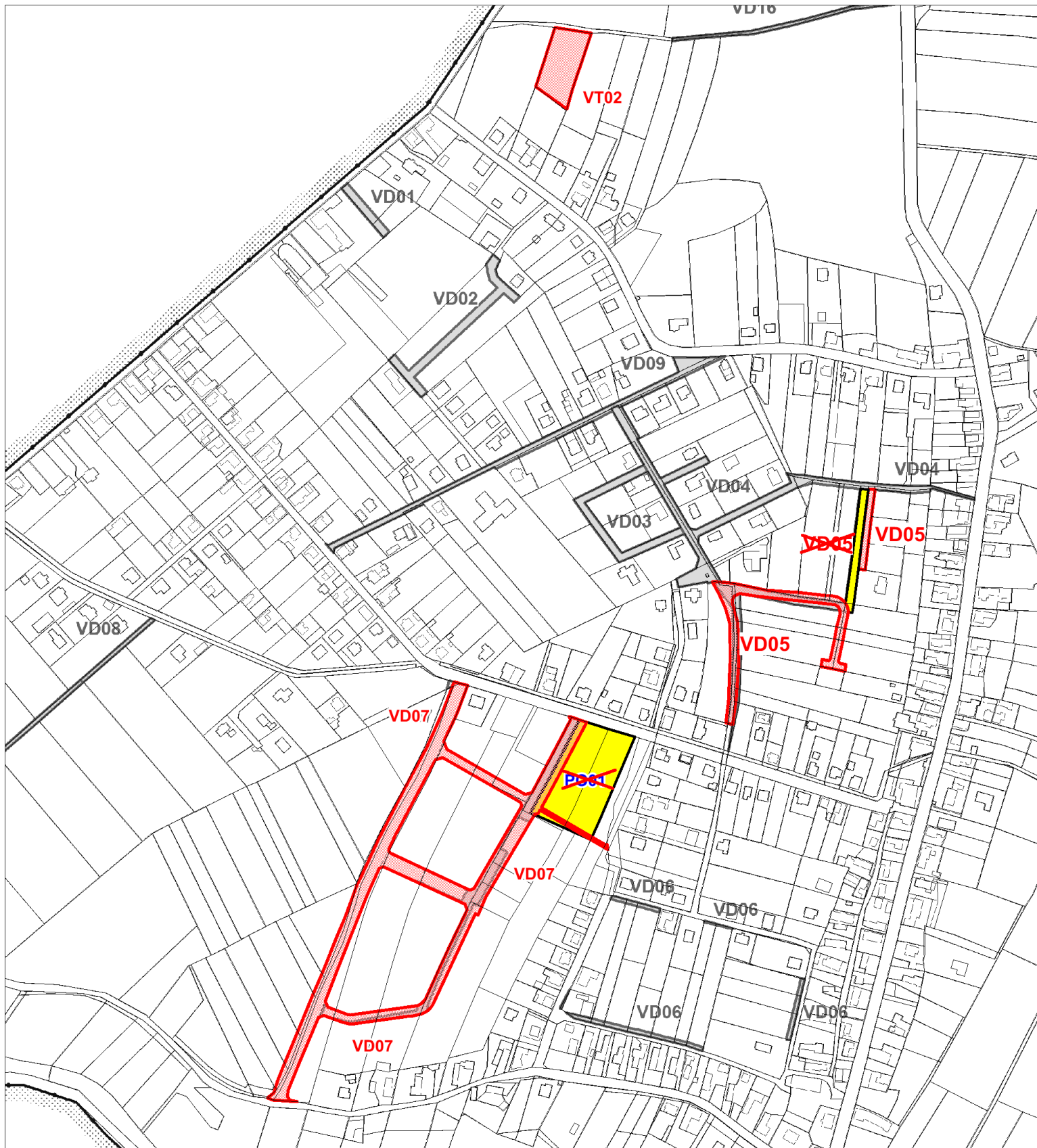
P2 HLAVNÍ VÝKRES
VÝŘEZY ŽĎÁR, PŘÍHRAZY 1: 5 000



ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽĎÁR


P2 HLAVNÍ VÝKRES
VÝŘEZ ŽEHROV

1: 5 000



LEGENDA:

plochy a koridory s možností vyvlastnění

 navržené nebo upravené Změnou č.1

 zrušené Změnou č.1

plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva

 zrušené Změnou č. 1

VD07 komunikace místního významu pro přístup k zastavitelné ploše ZD18 a dopravní obsluhu v této ploše

VD05 komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše ZD08

VT02 vodní zdroje a vodojem Doubrava

ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽDÁR

P3 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY
VÝŘEZ DOUBRAVA

1: 5 000

ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	3
2. SOULAD ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	7
2.1. Soulad s Politikou územního rozvoje	7
2.2. Soulad se ZÚR Středočeského kraje	10
3. SOULAD ZMĚNY Č. 1 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	10
4. SOULAD ZMĚNY Č. 1 S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	10
5. SOULAD ZMĚNY Č. 1 S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	11
5.1. Soulad s požadavky zvláštních předpisů	11
5.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů.....	11
6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	12
7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	12
8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	12
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	13
9.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území	13
9.2. Zdůvodnění řešení jednotlivých dílčích požadavků na Změnu č. 1	13
9.2.1. Zdůvodnění podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot	15
9.2.2. Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a úpravy vymezení a využití dříve vymezených zastavitelných ploch.....	15
9.2.3. Zdůvodnění vymezení ploch přestavby	16
9.3. Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury	17
9.4. Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury.....	17
9.5. Zdůvodnění koncepce občanského vybavení	17
9.6. 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.....	17
9.7. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	18
9.7.1. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání	Chyba! Záložka není definována.
9.8. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	18
9.9. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům omezit	18
9.10. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	18
9.11. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	19
10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	19
11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	19
12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM	19

13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE	19
14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	20
14.1. Zemědělský půdní fond.....	20
14.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa	20
15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	20
16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	20

Přílohy vložené na konci Odůvodnění:

- **SO1 Schéma provedených změn** - 2 výřezy A3
- **Textová část** s vyznačením provedených změn

Výkresy Odůvodnění Změny č. 1

- **O1 Koordinační výkres** - samostatný výkres 1 : 5 000

Seznam použitých zkratk:

ČOV	Čistírna odpadních vod
CHKO	Chráněná krajinná oblast (Český ráj)
k.ú.	Katastrální území
OP	Ochranné pásmo
ORP	Obec s rozšířenou působností
PÚR	Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č.1-5, závazném od 1.9.2021
Q ₁₀₀	Záplavové území - "Stoletá voda"
RD	Rodinný dům
SZ	Stavební zákon
TO	Třída ochrany
ÚAP ORP	Územně analytické podklady ORP Mnichovo Hradiště, úplná aktualizace 2020
ÚP	Územní plán
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VKP	Významný krajinný prvek
VN	Vysoké napětí
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, úplné znění po aktualizaci č. 2

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Žďár má platný územní plán (dále jen „ÚPŽď“) vydaný Zastupitelstvem obce Žďár, který nabyt účinnosti dne 10.05.2018.

Zastupitelstvo obce Žďár projednalo návrh na pořízení Změny č. 1 územního plánu Žďár v souladu s ust. § 6 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a rozhodlo o pořízení Změny č.1 Územního plánu Žďár zkráceným postupem usnesením 11/2020 ze dne 10.11.2020, bod.3.

Podle stanoviska příslušného orgánu přírody a krajiny č.j.: 142374/2020/KUSK ze dne 21.10.2020 a č.j.: SR/2113/LI/2020-3 ze dne 19.10.2020 je vyloučen významný vliv změny č.1 územního plánu Žďár na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Podle stanoviska příslušného úřadu k posuzování vlivu na životní prostředí č.j.: 142374/2020/KUSK ze dne 21.10.2020 Změna č.1 územního plánu Žďár nepodléhá posuzování vlivu na životní prostředí (tzv. SEA).

Zastupitelstvo obce Žďár projednalo návrh na rozšíření pořízení Změny č. 1 územního plánu Žďár v souladu s ust. § 6 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a rozhodlo o rozšíření pořízení Změny č.1 Územního plánu Žďár zkráceným postupem usnesením 06/2021 ze dne 29.06.2021, bod.6.

Podle stanoviska příslušného orgánu přírody a krajiny č.j.: 058883/2021/KUSK ze dne 24.05.2021 a č.j.: SR/2113/LI/2020-4 ze dne 27.05.2021 je vyloučen významný vliv rozšíření změny č.1 územního plánu Žďár na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Podle stanoviska příslušného úřadu k posuzování vlivu na životní prostředí č.j.: 058883/2021/KUSK ze dne 24.05.2021 doplnění rozšíření Změny č.1 územního plánu Žďár nepodléhá posuzování vlivu na životní prostředí (tzv. SEA).

Změna č. 1 ÚPŽď je pořizována zkráceným postupem podle § 55 SZ z vlastního podnětu, z podnětu fyzické osoby a právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce a návrh občana obce.

O pořízení změny č. 1 ÚPŽď rozhodlo Zastupitelstvo obce Žďár usnesením 11/2020 ze dne 10.11.2020, bod.3 na návrh fyzické osoby podle § 55a odst. 2 stavebního zákona, která bude pořizována zkráceným postupem, s tímto obsahem:

- změna využití pozemku parc.č. 230/3 o výměře cca 1200m² k.ú. Žehrov, z ploch pro „Zeleň - soukromá a vyhrazená (ZS)“ na plochy „Bydlení v rodinných domech - venkovské – specifické (BV1)“. Zbývající část pozemku z ploch o výměře 2434m² z ploch pro „Plochy smíšené nezastavěného území (NSpz)“ na plochy „Zeleň - soukromá a vyhrazená (ZS)“,
- změna využití pozemků parc.č. st. 239/1, st. 239/2, st. 240, st. 241, st. 510, st. 597, parc.č.1253/1, parc.č.1254/1, parc.č.1254/2, parc.č.1259, parc.č.1266/1, parc.č.1269/2, parc.č.1416, parc.č.1468 , vše k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště, včetně vymezení ploch se specifickým způsobem využití (plochy „Rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH)“ a „Veřejná prostranství (PV)“ a umožnění výstavby staveb technické infrastruktury na pozemku parc.č.1257 k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště, v ploše „Zeleň - přírodního charakteru (ZP),
- změna využití pozemku parc.č. 43/4 k.ú. Žehrov, z ploch pro „Veřejná prostranství (PV)“ na plochy „Bydlení v rodinných domech - venkovské – specifické (BV1),
- změna využití pozemku parc.č. 230/6, parc.č. 230/7, parc.č. 230/8, vše k.ú. Žehrov, z „Plochy smíšené nezastavěného území (NSpz)“ na plochy „Bydlení v rodinných domech - venkovské – specifické (BV1)“,
- změna využití technické infrastruktury a dopravní infrastruktury do veřejně prospěšných staveb,

- změna využití rozvojové plochy ZD11, pozemku parc. č. 604/1 o výměře cca 2504m² k. ú. Žďár u Mn. Hradiště z ploch občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) na plochy „technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)“,
- doplnění kapitoly b.2 – Přírodní hodnoty území dle platné ÚPD,
- změna využití části rozvojové plochy ZD17 z ploch „občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)“ na plochy veřejné prostranství (ZV),
- změna využití části rozvojové plochy ZD18 z ploch „bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)“ na plochy veřejné prostranství (ZV),
- změna využití části rozvojové plochy ZD19 z ploch „na plochy „veřejné prostranství (ZV)“,
- změna využití části rozvojové plochy ZZ01 (parc. č. 300/8 k. ú. Žďár u Mn. Hradiště z ploch „bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)“ na plochy veřejné prostranství (ZV),
- doplnění textové části kapitola d.2 „Koncepce technické infrastruktury(„ o zásobování z dvou nových vrtů a vodojemu Doubrava, úpravu textové části týkající se splaškových vod,
- vpuštění předkupního práva na PO01, která se vztahuje na část pozemků parc. č.776/11, parc. č. 776/12 k. ú. Žďár u Mnichova Hradiště.
- úprava trasy rozvojové plochy ZD08 včetně změny využití veřejná prostranství (PV) a bydlení v rodinných domech – venkovské (BV),
- změna využití v zastavěném území, zastavitelných plochách týkající se narovnání dle skutečnosti dle právních stavů.

Pořizovatelem změny č. 1 ÚPŽď 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, zároveň Zastupitelstvo obce Žďár určilo Jiřího Dumka jako určeného zastupitele spolupracovat s pořizovatelem změny č. 1 územního plánu Žďár v rozsahu stanoveném stavebním zákonem.

Zpracovatelem změny č. 1 ÚPB se stala Ing. arch. Vlasta Poláčková – Urbanistický atelier UP-24, K Červenému Vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6, ČKA 00 841.

Zpracovatel vyhotovil návrh změny č. 1 ÚPŽď zkráceným postupem podle ustanovení § 55b SZ byl návrh změny č. 1 ÚPŽď předložen k veřejnému projednávání.

Zpracovatel pořizovateli předal návrh změny č. 1 ÚPŽď pořizovanou zkráceným postupem k veřejnému projednávání.

Městský úřad Mnichovo Hradiště – úřad územního plánování („pořizovatel“) jako orgán obce (obecní úřad obce s rozšířenou působností) příslušný dle ustanovení § 6 odst. 1, písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon), oznámil dne 08.07.2021 v souladu s ustanoveními § 52 a § 55b stavebního zákona zahájení řízení o Změně č. 1 územního plánu Žďár a v souladu s ustanovením § 22 odst. 1 stavebního zákona nařídil veřejné projednání návrhu změny 1 ÚP Žďár na 24.08.2021 od 10:00 hodin v budově obecního úřadu Žďár.

Pořizovatel řízení o návrhu změny 1 ÚP Žďár se projednával zkráceným postupem v souladu s ustanovením § 55b stavebního zákona, jež oznámil veřejnou vyhláškou a o konání veřejného projednání návrhu změny 1 ÚP Žďár, vyvěšeno na úřední desce města Mnichovo Hradiště od 23.07.2021 do 31.08.2021 a úřední desce obce Žďár od 23.07.2021 do 31.08.2021 a současně zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách pořizovatele a obce Žďár. Kompletní dokumentace (textová a grafická část) návrhu změny č. 1 ÚP Žďár byla v listinné podobě k nahlédnutí u pořizovatele a na obecním úřadě v Žďár od 23.07.2021 do 31.08.2021 a současně byla v elektronické podobě zveřejněna způsobem.

Jednotlivě byly k veřejnému projednání přizvány DO, KÚSK, obec Žďár a sousední obce.

Oznámení o zahájení řízení o návrhu změny č. 1 ÚP Žďár a o konání veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Žďár jim bylo rozesláno 08.07.2021.

Konkrétně byla před konáním vlastního veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP pořizovateli doručena stanoviska těchto DO a ostatních orgánů hájící veřejný zájem:

- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (zn.: SBS 28490/2021/OBÚ-02/1, ze dne 12.07.2021 - bez připomínek,
- Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace (zn.: 5318/21/KSUS/MHT/BAR, ze dne 19.07.2021) - bez připomínek,
- Městský Mnichovo Hradiště, Odbor životního prostředí, č.j.: MH-ŽP/10543/2021-2/Sta, ze dne 23.07.2021) – připomínka vodoprávního úřadu,
- ČR – Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav (č.j.: HSKL-5549-2/2021 - MB, ze dne 26.07.2021) - bez připomínek,
- Net4Gas, s. r. o. (zn.: 8035/21/OVP/N, ze dne 13.07.2021) - bez připomínek,
- Český hydrometeorologický ústav, č.j.: (č.j.: CHMI/511/458/2021, ze dne 28.07.2021) - bez připomínek,
- Ještěd (zn.: LCR246/001450/2021, ze dne 29.07.2021) - bez připomínek,
- GasNet, s. r. o. (zn.: 5002435131, ze dne 04.08.2021) - bez připomínek,
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (č.j.: č.j.: 086097/2021/KUSK, ze dne 18.08.2021) - bez připomínek,
- Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu (č.j.: 086097/2021/KUSK, ze dne 18.08.2021) - bez připomínek,
- Česká geologická služba, správa oblastních geologů (zn. ČGS-441/20/1011 SOG-441/1008/2020, ze dne 29.01.2021) - bez připomínek,
- Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Odbor správy majetku, (č.j.: KRPS-165464-1/ČJ-2021-0100MN, ze dne 23.08.2021)- bez připomínek.

Stanoviska dotčených orgánů a ostatních orgánů hájící veřejný zájem k návrhu změny č. 1 ÚP Žďár doručená pořizovateli před konáním vlastního veřejného projednání byla souhlasná, pouze Ministerstvo dopravy požaduje v celém územním plánu používat správný název letiště, a to veřejné mezinárodní letiště Mnichovo Hradiště.

Z řad veřejnosti nebyla pořizovateli před konáním veřejného projednání návrhu změny 1 ÚP Žďár doručena žádná připomínka ani námitka.

Veřejné projednání návrhu změny 1 ÚP Žďár se uskutečnilo dne 24.08. 2021 od 10:00 hod v budově obecního úřadu Žďár.

Pořizovatelem byl v souladu s ustanovením § 22 odst. 4 stavebního zákona zajištěn odborný výklad ze strany zpracovatele Ing. arch. Vlastou Poláčkovou a Ing. Zuzanou Hrochovou z Urbanistického atelieru UP-24.

V souladu s ustanoveními § 55b a § 52 stavebního zákona byli přítomní pořizovatelem poučeni o možnosti příslušných osob podat námítky či připomínky, možnosti dotčených orgánů uplatnit k případným připomínkám a námítkám své stanovisko a o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námítkám se nepřihlíží. S odkazem na ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona byli přítomní dále upozorněni na to, že při veřejném projednání se stanoviska, námítky a připomínky uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje. Poté proběhla diskuse k předmětnému návrhu změny 1 ÚP Žďár.

V průběhu vlastního veřejného projednání nebyly k návrhu změny 1 ÚP Žďár z řad přítomných písemně uplatněny žádné připomínky ani námítky.

O průběhu veřejného projednání byl pořizovatelem pořízen písemný záznam č.j.: MH-VÚP/12793/2020 – 39 ze dne 03.09.2021.

Ve lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona tj. do 7 dnů od veřejného projednávání pořizovatel obdržel tyto stanoviska, vyjádření a připomínky orgánů hájící veřejný zájem:

- Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa CHKO Český ráj (č.j.: SR/2113/LI/2020-6, ze dne 26.08.2021) – s připomínkami,
- Ministerstvo životního prostředí (č.j.: MZP/2021/500/1642, ze dne 27.08.2021) – bez připomínek,
- Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem (sp.zn.: 126280/2021-1150-OÚZ-PHA, ze dne 31.08.2021) - s připomínkou.

V rámci veřejného projednávání nebyly uplatněny připomínky ani námítky k návrhu změny č.1 ÚP Žďár, z řad veřejnosti.

V souladu s ustanovením § 53 odst. 1 stavebního zákona následně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky veřejného projednání se závěrem, že není třeba provádět podstatnou úpravu (§ 53 odst. 2 stavebního zákona) ani drobnou úpravu (§ 53 odst. 1 stavebního zákona) návrhu změny č. 1 ÚP Žďár, ani jej přepracovat (§ 53 odst. 3 stavebního zákona).

Vzhledem k uplatněným připomínkám pořizovatel dne 14.09.2021 rozeslal v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona „Výzvu k uplatnění stanoviska dotčeného orgánu k námítkám a návrhu vyhodnocení připomínek proti návrhu změny č.1 ÚP Žďár“ (č.j.: MH-VÚP/12793/2020-41 ze dne 14.09.2021). Návrh vyhodnocení připomínek byl rozeslán dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. Pořizovatel vyzval dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán, aby k návrhům ve lhůtě do 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Pořizovateli byly doručeny tyto stanoviska dotčených orgánů:

- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (č.j.: KHSSC 47757/2021, ze dne 06.10.2021) – bez připomínek,
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní pracoviště Mladá Boleslav (č.j.: HSKL-8286-2/2021-MB, ze dne 30.9.2021) - bez připomínek,
- Městský úřad Mnichovo Hradiště, Odbor životního prostředí – koordinované stanovisko (č.j.: MH-ŽP/14198/2021-2/Sta, ze dne 11.10.2021) - bez připomínek,
- Krajská veterinární správa (č.j.: SVS/2021/123995-S, ze dne 11.10.2021) – bez připomínek.

V souladu s ustanovením § 55b odst. 4 stavebního zákona pořizovatel požádal dopisem ze dne 14. 10. 2021 (č. j.: MH-VÚP/12793/2020-47) o zaslání stanoviska krajského úřadu návrhu změny č. 1 územního plánu 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. Toto stanovisko (č.j.: 138328/2021/KUSK ze dne 08.11.2021) obdržel pořizovatel dne 09.11.2021 se závěrem, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

S ohledem na výše uvedené zpracoval pořizovatel návrh na vydání změny č. 1 ÚP Žďár a v souladu s ustanovením § 55b odst. 7 a § 54 odst. 1 stavebního zákona jej předložil Zastupitelstvu obce Žďár

2. SOULAD ZMĚNY č.1 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

Změna č. 1 je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizací č.1-5, závazném od 1.9.2021.

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

Změnač.1 je **v souladu s republikovými prioritami** stanovenými v bodech (14) - (31) 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 byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Změna č. 1 respektuje všechny hodnoty území převzaté z ÚAP ORP. Nově navržené zastavitelné plochy respektují chráněná a jinak hodnotná území. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání byly platným územním plánem stanoveny tak, aby realizovaná zástavba nenarušila stávající urbanistickou strukturu osídlení a charakter stávající zástavby ani krajinný ráz.

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

Změna č. 1 navrhuje 2 nové zastavitelné plochy mimo zastavěné území na zemědělských půdách nižší kvality.

(15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhopvat 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. Ani Změna č. 1 nevytváří podmínky pro vznik takovýchto lokalit. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěném území.

(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 řešil celé správní území obce komplexně. Zohledněny byly jak zájmy soukromé, tak veřejné. Změnou č. 1 není tato komplexnost narušena.

16a) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Tato priorita se Změny č. 1 nedotýká.

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

Tato priorita se Změny č. 1 nedotýká.

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

Tato priorita se Změny č. 1 nedotýká.

(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.

Tato priorita se Změny č. 1 nedotýká.

(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.

Změna č. 1 nenavrhuje žádné rozvojové záměry, které by ovlivnily charakter 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.

Tato priorita se Změny č. 1 nedotýká. Změna č. 1 neumísťuje do území žádné záměry, které by zhoršily prostupnost krajiny.

(21) Vymežit 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 nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Tato priorita se Změny č. 1 nedotýká.

(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).

Změna č. 1 vytváří podmínky pro stabilizaci a rozvoj pobytového rekreačního zařízení v Příhrazech (plocha přestavby PP01).

(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.

Tato priorita se Změny č. 1 nedotýká.

(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).

Tato priorita se Změny č. 1 nedotýká.

(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.

Tato priorita se Změny č. 1 nedotýká.

(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 umístění 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.

Platný Územní plán vytvořil podmínky pro opatření na ochranu území před povodněmi a zvyšující retenční schopnost krajiny. Tyto podmínky nejsou Změnou č.1 dotčeny.

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

Změna č. 1 neumísťuje do záplavových území žádné zastavitelné plochy.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístění 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 sítě 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.

Tato priorita se Změny č. 1 nedotýká.

(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.

Tato priorita se Změny č. 1 nedotýká.

(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.

Tato priorita se Změny č. 1 nedotýká

(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. Změna č. 1 upřesňuje koncepci zásobování pitnou vodou a odkanalizování. Je navrženo posílení zdroje obec. vodovodu a nově je navrženo odkanalizování části Žehrov a Skokovy.

(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.

Tato priorita se Změny č. 1 nedotýká.

2.2. Soulad se ZÚR Středočeského kraje

Územní plán je v souladu se ZÚR Středočeského kraje, úplné znění po aktualizaci č. 2.

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

Změna č. 1 respektuje:

- **koridor územní rezervy 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 prospěšná opatření** pro územní systém ekologické stability:
 - **NC43** Příhrazské skály
 - **NK35** Příhrazské skály - Les Království, osa borová
- 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, které Změna č. 1 respektuje:
 - a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;
 - b) neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinařských hodnot.

3. SOULAD ZMĚNY Č. 1 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

Změna č. 1 územního plán Žďár je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

4. SOULAD ZMĚNY Č. 1 S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

viz § 53 odst. 4 c) Stavebního zákona

Změna č. 1 je zpracována 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.

Změna č. 1 je v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. v platném znění v základních použitých pojmech, v použitých mapových podkladech, v zpracovaných ÚAP a obsahových náležitostech. Změna č. 1 je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. v platném znění, v základních použitých pojmech, v požadavcích na vymezení ploch a v uplatněných plochách s rozdílným způsobem využití.

5. SOULAD ZMĚNY Č. 1 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

5.1. Soulad s požadavky zvláštních předpisů

Změna č. 1 je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, zejména:

- zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF
- zák. č. 289/1995 Sb., o lesích
- zák. 254/2001 Sb., o vodách
- zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí
- zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší
- zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
- zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a
- zák. č. 44/1988 Sb., horní zákon
- zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- zák. č. 239/200 Sb., o integrovaném záchranném systému
- zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně
- zák. č. 222/1999 o zajišťování obrany České republiky

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

5.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů

Bude doplněno po projednání Změny č. 1.

Vodoprávní úřad

Do podmínek využití plochy ZE07b je doplněna podmínka připojení na obecní vodovod a splaškovou kanalizaci.

AOPK ČR

Plocha ZE 11 je z návrhu Změny č. 1 vyřazena, plocha ZE07b je zmenšena dle požadavku. Pro plochu PP01 je doplněn požadavek na splnění specifických podmínek, stanovených pro tuto plochu hromadné rekreace.

Ministerstvo obrany ČR

Platný územní plán respektuje skutečnost, že na celém správním území umístit a povolit uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Do správního území obce dále zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: **Koridor RR směru – zájmové území pro nadzemní stavby**, který je zakreslen v Koordinačním výkrese.

Uvedené zájmy Ministerstva obrany nejsou Změnou č. 1 dotčeny.

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

viz § 53 odst. 5 b) Stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů Změny č.1 na udržitelný rozvoj nebylo na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odb. životního prostředí a zemědělství a na základě stanoviska Správy CHKO Český ráj požadováno.

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

viz § 53 odst. 5 c) Stavebního zákona

Vyhodnocení Změny č. 1 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 Změny č. 1 z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje požadováno.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno v souladu § 58 odst.1) a 2) Stavebního zákona (dále též SZ) platným územním plánem.

Zastavěné území je aktualizováno změnou č. 1. Je rozšířeno pouze minimálně, a to o dvě zastavěné dříve vymezené zastavitelné plochy mimo zastavěné území. Dále došlo k drobným dílčím úpravám hranice zastavěného území dle aktuální katastrální mapy. Zastavěné území vykazuje stav k 31. 3. 2021.

9.2. Zdůvodnění řešení jednotlivých dílčích požadavků na Změnu č. 1

Provedené změny jsou přehledně zobrazeny ve schématu SO1 na konci textu Odůvodnění.

- Požadavek:** *Změna využití pozemku parc. č. 230/3 o výměře cca 1200 m² k.ú. Žehrov z ploch pro „Zezeň - soukromá a vyhrazená (ZS)“ na plochy „Bydlení v rodinných domech - venkovské – specifické (BV1)“. Zbývající část pozemku z ploch o výměře 2434 m² z ploch pro „Plochy smíšené nezastavěného území (NSpz)“ na plochy „Zezeň - soukromá a vyhrazená (ZS)“.*

Řešení: Část dříve vymezené zastavitelné plochy **ZE07b** o rozloze 1200 m², původně určené pro zezeň soukromou a vyhrazenou ZS, je zařazena do ploch bydlení v rodinných domech venkovské – specifické BV1, zbytek dříve vymezené plochy ZE07b je ponechám beze změny. Zbytek pozemku p.č. 230/3, který byl platným územním plánem zařazen do ploch smíšených nezastavěného území NSpz, byl v návrhu k projednání vymezen jako rozšíření zastavitelné plochy **ZE07b**, určené pro zezeň soukromou a vyhrazenou ZS (více kap. 9.2.2). Na základě nesouhlasného stanoviska DO ochrany přírody byla po projednání z návrhu vyňata část, o kterou byla plocha rozšířena. Ponechána je pouze část plochy v rozsahu návrhu platného ÚP s tím, že je nově zařazena do ploch BV1.

- Požadavek:** *Změna využití pozemků p.č.st. 239/1, p.č.st. 239/2, p.č.st. 240, p.č.st. 241, p.č.st. 510, p.č.st. 597, parc.č.1253/1, parc.č.1254/1, parc.č.1254/2, parc.č.1259, parc.č.1266/1, parc.č.1269/2, parc.č.1416, parc.č.1468, vše k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště, včetně vymezení ploch se specifickým způsobem využití (plochy „Rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH)“ a „Veřejná prostranství (PV)“ a umožnění výstavby staveb technické infrastruktury na pozemku parc.č.1257 v k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště, v ploše „Zezeň – přírodního charakteru (ZP)“.*

Řešení: Část pozemků, které mají být využity pro stavbu nového hotelu, souvisejícího parkoviště a související technické infrastruktury, je platným územním plánem vymezena jako stabilizované plochy hromadné rekreace (RH), zde není třeba provést změnu. Část pozemků je v platném územním plánu zařazena do veřejných prostranství (PV) a ploch zeleně přírodního charakteru (ZP). Tyto plochy jsou nově vymezeny jako plocha přestavby **PP01** pro hromadnou rekreaci. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání pro plochy RH jsou upraveny tak, aby umožňovaly realizaci záměru a splňovaly i požadavky CHKO.

- Požadavek:** *Změna využití pozemku parc.č.43/4 k.ú. Žehrov, z ploch pro „Veřejná prostranství (PV)“ na plochy „Bydlení v rodinných domech - venkovské – specifické (BV1)“*

Řešení: Jde o narovnání skutečnosti dle právního stavu. Nově oddělený pozemek 43/4 je ve vlastnictví stejného majitele jako přilehlé nemovitosti na pozemku p.č. st. 25. a má s nimi společné oplocení. Původně byl jako součást poz. p.č. 43/1 zařazen do veřejných prostranství VP. Změnou č. 1 je zařazen do stabilizovaných ploch Bydlení v rodinných

domech venkovské - specifické (BV1). Nejde o zastavitelnou plochu ani plochu přestavby.

4. **Požadavek:** *Změna využití pozemku parc.č. 230/6, parc.č. 230/7, parc.č. 230/8, vše k.ú. Žehrov, z „Plochy smíšené nezastavěného území (NSpz)“ na plochy „Bydlení v rodinných domech - venkovské – specifické (BV1)“.*

Řešení: Uvedené pozemky byly vymezeny v návrhu k projednání jako nová zastavitelná plocha **ZE11**. Na základě nesouhlasného stanoviska DO ochrany přírody byla po projednání plocha z návrhu vyňata.

5. **Požadavek:** *Změna využití technické infrastruktury a dopravní infrastruktury do veřejně prospěšných staveb.*

Řešení: Liniové trasy vodovodní a kanalizační sítě navržené a stávající navržené k rekonstrukci, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám omezit v souladu s §170, odst. 2) stavebního zákona (zřídit věcné břemeno). Tyto trasy jsou jako závazné zařazeny do koncepce technické infrastruktury.

Dále byly Změnou č. 1 provedeny tyto úpravy:

- Aktualizace zastavěného území, ke které došlo zcela minimálně, ve většině případů došlo k realizaci nové zástavby uvnitř zastavěného území. K mírné úpravě došlo i v důsledku aktualizace katastrální mapy.
- V souvislosti s aktualizací mapového podkladu zejména v sídlech Žehrov, Žďár a Příhrazy bylo uvedeno do souladu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití s parcelami katastru nemovitostí.
- Bylo upřesněno využití zastavitelných ploch **ZD17**, **ZD18** a **ZD19** v lokalitě Doubrava u pomníku a v zastavitelné ploše **ZZ01** ve Žďáru u hřbitova, dle zpracovaných regulačních plánů.
- Byla upřesněna komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř zastavitelné plochy **ZD08**, dle dokumentace pro společné povolení. Zároveň byla upřesněna veřejně prospěšná stavba pro tuto komunikaci VD05.
- Do koordinačního výkresu byly doplněny a aktualizovány některé limity využití území a hodnoty území v souladu s aktualizací ÚAP ORP Mnichovo Hradiště 2020:

Doplněna byla ochranná pásma letiště Mnichovo Hradiště.

Dálkový migrační koridor a migračně významné území bylo nahrazeno biotopem vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců.

Aktualizovány a doplněny byly:

- vodovodní řady
- kanalizační řady
- vodní zdroje
- záplavové území Q₁₀₀ a aktivní zóna
- vedení VN 22 kV
- radioreleové trasy
- liniové investice v půdě
- sesuvná území
- území s archeologickými nálezy
- významné krajinné prvky registrované

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

Jak bylo uvedeno v předchozí kapitole, v rámci Změny č. 1 došlo k aktualizaci a upřesnění vymezení některých hodnot území. Z kulturních hodnot jde o území s archeologickými nálezy, z přírodních hodnot pak o registrované VKP a biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců. Všechny hodnoty území jsou Změnou č. 1 respektovány.

9.4. Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a úpravy vymezení a využití dříve vymezených zastavitelných ploch

DOUBRAVA

ZD11 Doubrava, za obecním úřadem; změna využití dříve vymezené plochy

- **technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)**

Zdůvodnění změny využití dříve vymezené zastavitelné plochy:

Plocha byla územním plánem vymezena pro občanské vybavení - veřejnou infrastrukturu (OV). Nově je zde záměr vybudování vodojemu a zdroje vody - vrtu, proto je plocha zařazena do ploch technické infrastruktury (TI).

ZD17 Doubrava, u pomníku; upřesnění využití dříve vymezené plochy

- **občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV), veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)**

ZD18 Doubrava, u pomníku; upřesnění využití dříve vymezené plochy

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV), veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)**

ZD19 Doubrava, u pomníku; upřesnění využití dříve vymezené plochy

- **veřejná prostranství (PV), veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)**

Zdůvodnění změny a upřesnění využití dříve vymezených zastavitelných ploch:

Vymezení a využití zastavitelných ploch ZD17, ZD18 a ZD19 bylo upřesněno v souladu se zpracovaným Regulačním plánem Doubrava – u pomníku (Atelier D+ doc. ing. arch. Petr Durdík, 12/2020). V ploše ZD17 je zmenšena část pro občanské vybavení a část je nově určena pro veřejnou zeleň. V ploše ZD18 je upřesněno vymezení komunikací a ploch pro zástavbu, komunikace v ploše ZD19 je upravena, její součástí je i plocha veřejné zeleně.

V Doubravě je dále zrušena zastavitelná plocha **ZD21**, která je již zastavěna.

ŽDÁR

ZZ01 Žďár, ke hřbitovu; upřesnění využití dříve vymezené plochy

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV), veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)**

Zdůvodnění změny upřesnění využití dříve vymezené zastavitelné plochy:

Využití zastavitelné plochy ZZ01 bylo upřesněno v souladu se zpracovaným Regulačním plánem Žďár – ke hřbitovu (Atelier D+, doc. ing. arch. Petr Durdík, 05/2020). V ploše je rozšířena plocha veřejných prostranství PV a nově vymezena plocha veřejné zeleně ZV.

ŽEHROV

ZE07b Žehrov jih; změna využití dříve vymezené zastavitelné plochy

- **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
 - plocha musí být napojena na obecní vodovod a splaškovou kanalizaci
- limity využití plochy:
 - 3. zóna CHKO
 - OP silnice II. třídy

Zdůvodnění rozšíření a změny využití dříve vymezené zastavitelné plochy:

- v platném ÚP byla část pozemku p.č. 230/3 zařazena do ploch zeleně soukromé a vyhrazené (ZS), zbytek ponechám v nezastavěném území
- na základě konkrétního záměru vlastníka pozemku, který zde hodlá postavit RD, je část pozemku o rozloze 1200 m² přiléhající k silnici, přeřazena z ploch zeleně sídelní soukromé (ZS) do ploch bydlení v rodinných domech venkovské - specifické (BV1); velikost pozemku 1200 m² vychází z požadavku CHKO Český ráj na minimální velikost pozemku pro výstavbu RD)
- plocha navazuje na zastavěné území a k silnici II. třídy, ze které je přístupná
- možnost napojení na stávající síť technické infrastruktury; podmínka napojení na obecní vodovod a kanalizaci doplněna na základě připomínky vodoprávního úřadu

Plocha ZE11 Žehrov byla z návrhu vyřata na základě nesouhlasného stanoviska DO ochrany přírody.

9.5. Zdůvodnění vymezení ploch přestavby

Změnou č. 1 je vymezena plocha přestavby:

PŘÍHRAZY

PP01 Příhrazy, rekreační areál; nově vymezená plocha přestavby

- **rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající z komunikace
- podmínky využití plochy:
 - nutno dodržet specifické architektonické limity staveb, které pro stavby v této ploše určila Agentura ochrany přírody a krajiny, CHKO Český ráj
 - zachování přístupu k poz. p.č. 1268/2
- limity využití plochy:
 - 3. zóna CHKO
 - území s archeologickými nálezy

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch přestavby:

- vlastník rekreačního areálu Příhrazy a okolních pozemků má zájem zde vybudovat nový hotel včetně parkoviště a nezbytné technické infrastruktury
- část ploch byla dosud platným územním plánem zařazena do ploch hromadné rekreace (RH), parkoviště a příjezdová komunikace do ploch veřejných prostranství (PV), jeden pozemek do ploch zeleně přírodního charakteru (ZP)
- jde o zastavěné plochy v zastavěném území, v případě zeleně o ostatní plochu také v zastavěném území, proto je část lokality, ve které se mění využití, zařazena do ploch přestavby a nedojde k záboru zemědělské půdy
- pro tento záměr je zpracována studie „Hotel Příhrazy v k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště“, Studio A.D.I. Machač , 12/2019, ke které určila Agentura ochrany přírody a krajiny, CHKO Český ráj specifické architektonické limity staveb, které je nutné dodržet (viz Předběžná informace k realizaci záměru „Hotelu Příhrazy“ na st.p.č. 239/1, 239/2, 510, 241, 240, p.p.č. 1417, 1254/1,

v k. ú. Žďár u Mnichova Hradiště, vydaná Správou CHKO Český ráj dne 3.4.2020 pod č.j. SR/0145/LI/2020-2)

- s ohledem na výšku stávající zástavby je zde dle uvedené studie a stanoviska CHKO přípustná výška zástavby do 3 N.P.
- AOPK ČR posuzuje vliv předloženého návrhu na zájmy ochrany přírody a krajiny na podkladě ustanovení zákona, Plánu péče o CHKO Český ráj, Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO Český ráj, dalších odborných podkladů (mapování biotopů, NDOP) a vlastní znalostí místa.
- podmínkou využití plochy, je zachování přístupu k poz. p.č. 1268/2, protože původní komunikace bude realizací zástavby zrušena

9.6. Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury navržená územním plánem není Změnou č. 1 dotčena.

9.7. Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury

Základní koncepce technické infrastruktury není Změnou č. 1 dotčena. Na základě podkladů poskytnutých obcí jsou upřesněny trasy stávajících vodovodních a kanalizačních řadů. Nově je vybudovaná kanalizace v Břehách a v centrální části Doubravy.

Doplněny jsou záměry na vybudování kanalizační sítě dle zpracované projektové dokumentace v sídlech Žehrov a Skokovy.

Doplněn je dále záměr nového zdroje vody – vrtu a vodojemu v Doubravě za obecním úřadem.

Do koncepce technické infrastruktury jsou zařazeny liniové sítě vodovodu a kanalizace, které jsou v majetku obce a jejich trasy jsou závazné; viz výkresy P4 Koncepce zásobování vodou a P5 Koncepce odkanalizování. Protože tyto sítě nevedou ve všech případech po obecních pozemcích, jsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb, u kterých je možné práva k pozemkům omezit (zřídít věcné břemeno) viz výkres P3a.

9.8. Zdůvodnění koncepce občanského vybavení

Koncepce občanského vybavení navržená územním plánem není Změnou č. 1 dotčena. Změnou je pouze upřesněn rozsah plochy pro nový obecní úřad (zastavitelná plocha ZD17).

9.9. 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

Koncepce uspořádání krajiny navržená Územním plánem není Změnou č. 1 dotčena, pouze jsou aktualizována sesuvná území dle s ÚAP ORP Mnichovo Hradiště, aktualizace 2020.

Změnou č. 1 je dále aktualizováno záplavové území Jizery Q₁₀₀ včetně aktivní zóny v souladu s ÚAP ORP Mnichovo Hradiště, aktualizace 2020. Nově vymezená aktivní zóna nezasahuje do dříve vymezených zastavitelných ploch, ani do ní nejsou Změnou č.1 umísťovány nové zastavitelné plochy.

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

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání byly stanoveny platným územním plánem. Tyto podmínky nejsou Změnou č. 1 dotčeny. Pouze u ploch Hromadné rekreace RH v lokalitě Příhrazy (plocha PP01) je doplněna možnost výstavby nového hotelu s nezbytným zázemím do 3N.P.

Specifické architektonické limity pro stavby v této ploše určila Agentura ochrany přírody a krajiny, CHKO Český ráj ve svém stanovisku k uvedenému záměru („Hotel Příhrazy v k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště“, studie, 12/2019, Studio A.D.I. Machač) (viz Předběžná informace k realizaci záměru „Hotelu Příhrazy“ na st.p.č. 239/1, 239/2, 510, 241, 240, p.p.č. 1417, 1254/1 v k. ú. Žďár u Mnichova Hradiště, vydaná Správou CHKO Český ráj dne 3.4.2020 pod č.j. SR/0145/LI/2020-2).

Doplněny jsou podmínky pro **Veřejná prostranství – veřejnou zeleň (ZV)**, protože tyto plochy jsou nově vymezeny Změnou č.1 jako součást některých zastavitelných ploch, pro které jsou zpracovány regulační plány a v dosud platném územním plánu vymezeny nebyly.

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

Do veřejně prospěšných staveb, pro která lze vyvlastnit, je Změnou č. 1 zařazena nová plocha pro technickou infrastrukturu: **VT02** plocha pro vodní zdroje a vodojem Doubrava (pozemek byl původně určen pro veřejnou vybavenost).

Upraveny jsou dvě plochy pro dopravní infrastrukturu **VD07**, kde je vymezení komunikace upřesněno regulačním plánem a **VD05**, pro kterou je zpracována dokumentace pro společné povolení.

9.12. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům omezit

Změnu č. 1 jsou nově vymezeny veřejně prospěšné stavby, ke kterým lze práva k pozemkům omezit (možností zřídit věcné břemeno). Jde o **liniové kanalizační a vodovodní sítě**, buď navržené nebo stávající určené k rekonstrukci, jejichž vlastníkem a provozovatelem je obec, ale v mnoha případech jsou uloženy v pozemcích jiných vlastníků. Tyto stavby jsou vymezeny v novém výkrese P3a.

9.13. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Z veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo je Změnou č. 1 vyňata plocha **PO01** Doubrava, plocha pro nový obecní úřad a další vybavenost obce. V rámci Změny č.1 byl rozsah plochy upřesněn dle regulačního plánu. Pozemky pro tento záměr jsou už ve vlastnictví obce, proto je zde předkupní právo bezpředmětné.

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.

9.14. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní rezerva vymezená územním plánem není Změnou č. 1 dotčena.

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 1 navrhuje 2 nové zastavitelné plochy pro cca 4 RD, což je v poměru k rozsahu zastavitelných ploch vymezených platným územním plánem a k velikosti obce zanedbatelné. Od vydání územního plánu, který nabyl účinnosti 10. 5. 2018, bylo v obci postaveno cca 16 nových RD a další jsou rozestavěné a za dva roky stoupl počet obyvatel o 37, z toho je patrný zájem o výstavbu v obci.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 1 respektuje všechny nadmístní systémy přírodní i technické, které respektuje i platný územní plán.

Změna č. 1 nenavrhuje žádné další záměry, které by ovlivnily širší vztahy.

12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Vyhodnocení splnění požadavků je podrobně uvedeno v kapitole 9.2) Zdůvodnění řešení jednotlivých dílčích požadavků na Změnu č. 1.

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)

Změnou č. 1 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

14.1. Zemědělský půdní fond

Změnou č. 1 není dotčen zemědělský půdní fond. Zastavitelná plocha ZE11 a rozšíření dříve vymezené plochy ZE07b byly z návrhu Změny č. 1 vyňaty na základě nesouhlasného stanoviska DO ochrany přírody.

Ostatní dílčí změny nepředstavují nové zábory zemědělského půdního fondu.

14.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa

- **Pozemky určené k plnění funkcí lesa** nejsou Změnou č. 1 dotčeny.
- **Ochranné pásmo lesa** (území ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa) zasahuje do plochy přestavby PP01 v Příhrazech.

Pro stavby je zde nutný souhlas orgánu státní správy lesů.

15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

K návrhu změny 1 ÚP Žďár nebyla uplatněna žádná námitka.

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Z řad veřejnosti nebyla k návrhu změny 1 ÚP Žďár uplatněna žádná připomínka.

POUČENÍ

Proti Změně č. 1 územního plánu Žďár vydané formou opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

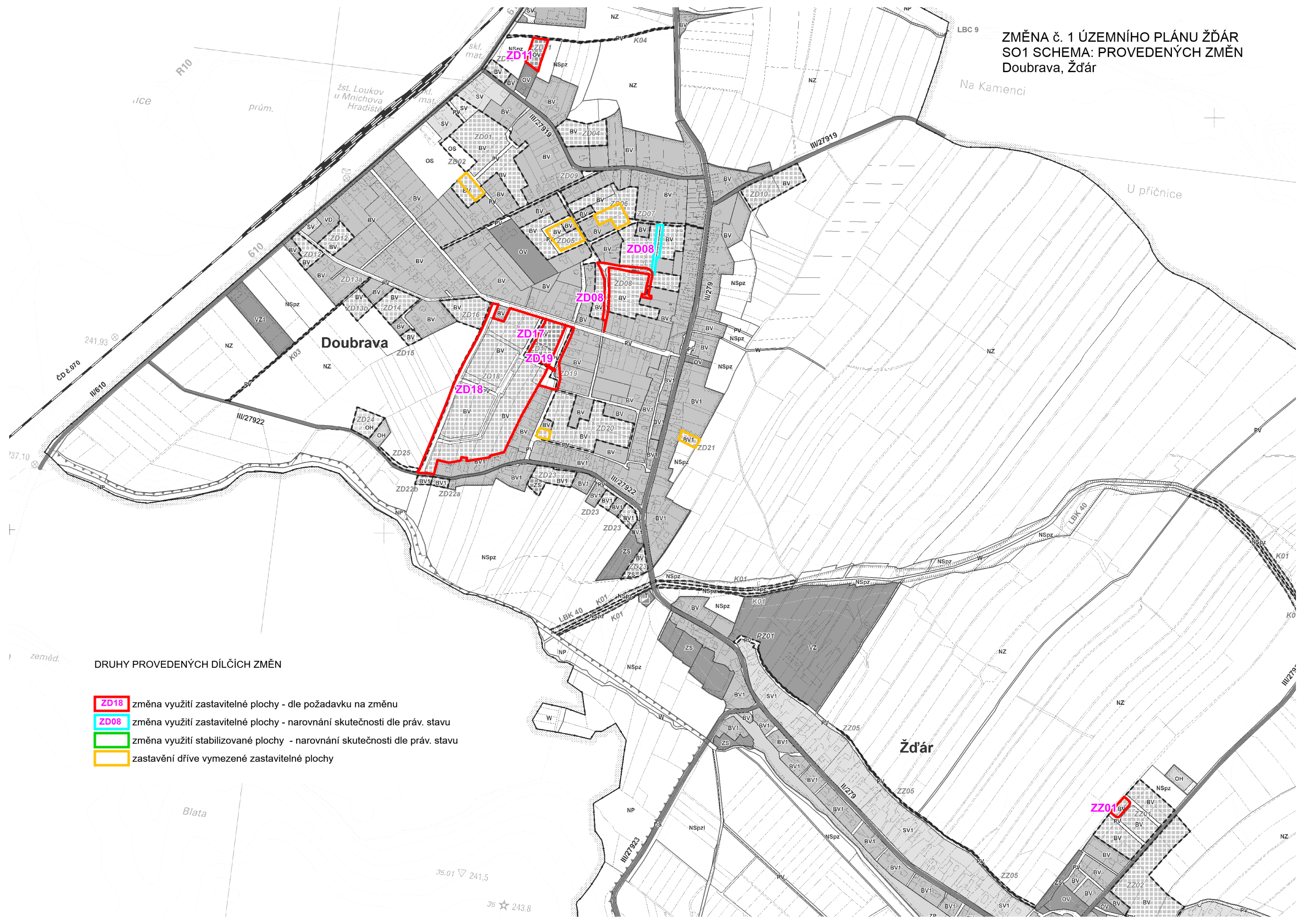
Ve Žďáru dne

Jan Süsser
starosta

Josef Drahoňovský
místostarosta

Účinnost: Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení oznámení o vydání opatření obecné povahy tj.

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽDÁR
 SO1 SCHEMA: PROVEDENÝCH ZMĚN
 Doubrava, Žďár



DRUHY PROVEDENÝCH DÍLČÍCH ZMĚN

- ZD18 změna využití zastavitelné plochy - dle požadavku na změnu
- ZD08 změna využití zastavitelné plochy - narovnání skutečnosti dle práv. stavu
- ZD05 změna využití stabilizované plochy - narovnání skutečnosti dle práv. stavu
- ZD01 zastavení dříve vymezené zastavitelné plochy

Blata

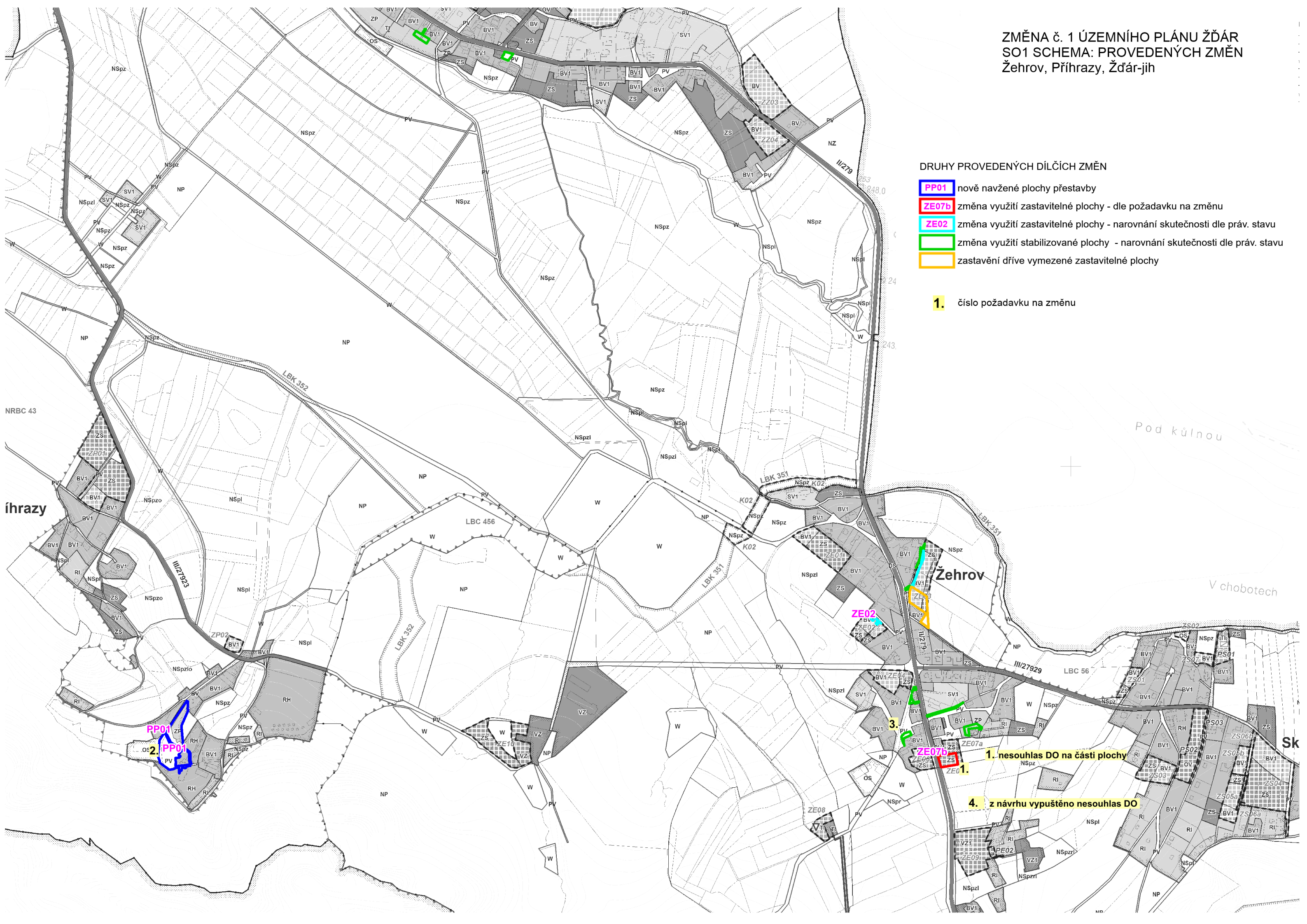
35.01 ▽ 241,5
 35 ★ 243,8

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽDÁR
 SO1 SCHEMA: PROVEDENÝCH ZMĚN
 Žehrov, Příhrazy, Žďár-jih

DRUHY PROVEDENÝCH DÍLČÍCH ZMĚN

- PP01 nově navžené plochy přestavby
- ZE07b změna využití zastavitelné plochy - dle požadavku na změnu
- ZE02 změna využití zastavitelné plochy - narovnání skutečnosti dle práv. stavu
- změna využití stabilizované plochy - narovnání skutečnosti dle práv. stavu
- zastavění dříve vymezené zastavitelné plochy

1. číslo požadavku na změnu



1. nesouhlas DO na části plochy

4. z návrhu vypuštěno nesouhlas DO

ŽĎÁR

ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ:

TEXTOVÁ ČÁST
S VYZNAČENÍM PROVEDENÝCH ZMĚN

02/2022

Zadavatel: Obec Žďár
Žďár - Břehy 20
294 11 Loukov

Pořizovatel: Městský úřad Mnichovo Hradiště
Odbor výstavby a územního plánování – úřad územního plánování
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.

OBSAH:

textová část

a)	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
b)	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
b.1)	Základní koncepce rozvoje území	5
b.2)	Ochrana a rozvoj hodnot území	5
c)	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	7
c.1)	Urbanistická koncepce	7
c.1.1)	Základní zásady urbanistické koncepce	7
c.1.2)	Urbanistická koncepce jednotlivých částí obce	7
c.1.3)	Koncepce funkčního uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch	8
c.1.4)	Koncepce prostorového uspořádání	9
c.1.5)	Koncepce veřejných prostranství	10
c.2)	Vymezení zastavitelných ploch	10
c.3)	Vymezení ploch přestavby	16
c.4)	Koncepce systému sídelní zeleně	17
d)	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ ..	17
d.1)	Koncepce dopravní infrastruktury	17
d.1.1)	Železniční doprava	17
d.1.2)	Silniční doprava	17
d.1.3)	Komunikace místního významu, účelové cesty	17
d.1.4)	Doprava v klidu	18
d.1.5)	Hromadná doprava	18
d.1.6)	Pěší doprava	18
d.1.7)	Cyklistika	19
d.2)	Koncepce technické infrastruktury	19
d.2.1)	Koncepce zásobování vodou	19
d.2.2)	Koncepce odkanalizování	19
d.2.3)	Koncepce zásobování elektrickou energií	19
d.2.4)	Koncepce zásobování plynem	20
d.2.5)	Spoje	20
d.3)	Koncepce občanského vybavení	20
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	21
e.1)	Koncepce uspořádání krajiny	21
e.2)	Prostupnost krajiny	21
e.3)	Plochy změn v krajině	22
e.4)	Územní systém ekologické stability	22
e.5)	Ochrana nerostných surovin, geologické podmínky	23
e.6)	Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana	23
f)	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	24
f.1)	Obecné zásady	24
f.2)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání	25
f.3)	Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání	38
f.4)	Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu	39
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	41
g.1)	Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit	41
g.2)	Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit	42

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	42
i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	42
j) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	43

Výkresy

P1 Základní členění území	1 : 5 000
P2 Hlavní výkres	1 : 5 000
P3 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000
P3a Veřejně prospěšné stavby opatření a asanace - liniová technická infrastruktura	1 : 10 000
P4 Koncepte zásobování vodou	1 : 10 000
P5 Koncepte odkanalizování	1 : 10 000

Schémata (vložená na konci textové části územního plánu)

- S1 Koncepte silniční a železniční dopravy
- S2 Koncepte pěší a cyklistické dopravy
- S3 Vymezení Příhradska a Žďárska

Seznam použitých zkratk:

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. 4. 2018~~ **31. 3. 2021**.

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, službami 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 využití);
 - 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, Žežulicka)
 - 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
 - **biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců**
 - 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 ojedinelých 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 umístování 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. **Navržen je rozvoj areálu hotelu Příhrazy (plocha přestavby PP01).**
- 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 Arnošnice 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) technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)**
- 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), veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)**
- 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), veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)**
- 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), veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)**

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)**

ŽDÁR

ZZ01 Žďár, ke hřbitovu

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV), veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)**
- 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), 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
 - veřejné prostranství pro umístění komunikace musí být široké min. 8 m

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
 - rozšíření veřejného prostranství pro umístění komunikace na min. 8 m

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)

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické (BV1), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy a komunikace místního významu na severu plochy
- **podmínka využití plochy:**
 - **plocha musí být napojena na obecní vodovod a splaškovou kanalizaci**

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

PŘÍHRAZY

PP01 Příhrazy, rekreační areál

- **rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající z komunikace
- podmínky využití plochy:
 - nutno dodržet specifické architektonické limity staveb, které pro stavby v této ploše určila Agentura ochrany přírody a krajiny, CHKO Český ráj
 - jsou přípustná maximálně 3 N.P.
 - zachování přístupu k poz. p.č. 1268/2

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. **Plochy veřejné zeleně (ZV) jsou vymezeny v zastavitelných plochách ZD17, ZD18 a ZD19 (Doubrava u pomníku) a ZZ01 (Žďár u hřbitova).**

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

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

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

d.1.3) Komunikace místního významu, účelové cesty

- Stávající sít' 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 záhumní 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. **Pro posílení odběrů budou sloužit dva nové vrty a vodojem Doubrava s propojením do stávajícího vodovodu.**
- 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 částí **Doubrava** a **Žďár** s napojením na ČOV Žďár je zachována. Nově navržená zástavba v těchto částech bude napojena rovněž na stávající kanalizaci.
- Pro místní část **Žehrov** a **Skokovy** **bude je** navržena splašková kanalizace s napojením na novou ČOV ve Skokovech.
- Místní část **Břehy** **bude je** odkanalizována tlakovou kanalizací s napojením na stávající podtlakovou kanalizaci v části Doubrava.
- Odpadní vody v místní části **Příhrazy** budou likvidovány individuálně: **akumulovány v bezodtokových jímkách, popřípadě domovních ČOV, likvidovány na ČOV Žďár.**

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 trafo.
- 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 umístování 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 NRBC 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 NRBC 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 - Hájenký rybník**, vymezený, funkční, na orné půdě nefunkční - navržený k založení
- **LBK 352 Hájenký rybník - Bažantnice**, vymezený, funkční
- **LBK 353 Hájenký 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 krajinnotvorným, 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 krajíně, 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 struktury 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 výroba
- 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 m²,
- 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 m² včetně zázemí,
- stravovací zařízení s obytnou plochou do 100 m²,
- 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 hranicemi 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 m²; výjimečně u jednotlivých parcel 600m² (například u rohových parcel)
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 300 m²,
- 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 m²,
- 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 m² včetně zázemí,
- stravovací zařízení s obytnou plochou do 100 m²,
- 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 (Příhrázsko),
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku: 1 200 m²,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 240 m²,

- 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 Rekrece - 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 m²,
- 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 úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- maximální výšková hladina zástavby do 2 N.P. + podkroví (Žďársko),
- maximální výšková hladina zástavby do 1 N.P. + podkroví (Příhrázsko),
- minimální velikost pozemku: 1 200 m²,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 240 m²,
- 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 Rekrece - plochy staveb pro hromadnou rekreaci

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro hromadnou rekreaci.

Přípustné využití:

- autokempy a tábořiště,
- v rekreačním areálu Příhrázy (plocha přestavby PP01 a přilehlé stabilizované plochy): hotel včetně nezbytného zázemí a služeb,
- 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,
- **pro plochu přestavby PP01 (rekreační areál Příhrazy):**
 - o určila Agentura ochrany přírody a krajiny, CHKO Český ráj, specifické architektonické limity staveb, které jsou platné pouze pro tuto plochu, jsou přípustná maximálně 3 N.P.,
 - o je nutné zachování přístupu k poz. p.č. 1268/2.

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 církve, 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 m²,
- 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 m²,
- 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 TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě

Hlavní využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- doprovodná a izolační zeleň,
- nezbytná dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

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 úroveň 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:

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

Přípustné využití:

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,

- prvky drobné architektury a městského mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, apod.),
- veřejné osvětlení,
- 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 m² 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 úroveň 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 využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány 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, hipostežky, 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 umístovány 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,
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- indexy uvedené v kódu plochy s tanovují další přípustné využití:

p - přírodní:

přírozené 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, rybářství, např. sádky, sklady krmení pro ryby, vč. oplocení,

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 umístěovány 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 lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají. 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

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

pro oblast Příhrázsko:

- je třeba dodržovat charakter a strukturu zástavby, které jsou dány těmito charakteristickými rysy:
 - o podlažnost: přízemí + podkroví,
 - o půdorys tvaru obdélníku, "T", "L", s poměrem stran zpravidla větším než 2:1,
 - o střechy sedlové, polovalbové jsou možné při půdorysu >3:1 a šířce štítové stěny > 6,0 m,
 - o 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:
 - o podlažnost: přízemí + podkroví nebo přízemí + patro + podkroví
 - o půdorys tvaru obdélníku, "T", "L", s poměrem stran u přízemních staveb zpravidla větším než 2:1, u patrových 3:1
 - o střechy sedlové, polovalbové jsou možné při půdorysu >3:1 a šířce štítové stěny > 6,0 m
 - o 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 Příhrázska 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 **a dopravní obsluhu uvnitř této plochy**
- **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
- **VT02** **vodní zdroje a vodojem Doubrava**

Územním plánem Žďár jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, **pro které lze práva k pozemkům a stavbám omezit** v souladu s §170, odst. 2) stavebního zákona:

- **Liniové trasy vodovodní a kanalizační sítě navržené a stávající určené k rekonstrukci.**

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 trati

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 43 číslovaných stran se 3 vloženými schématy:

- S01 Koncepce silniční a železniční dopravy
- S02 Koncepce pěší a cyklistické dopravy
- S03 Vymezení Příhrazska a Žďárska

Grafická část územního plánu obsahuje ~~3-výkresy~~ 6 výkresů:

- P1 Základní členění území
- P2 Hlavní výkres
- P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření
- P3a Veřejně prospěšné stavby opatření a asanace – liniová technická infrastruktura**
- P4 Koncepce zásobování vodou**
- P5 Koncepce odkanalizování**