



ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Hvězdonice

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Ing. arch. Michaela Štádlarová

PROSINEC 2022

OBJEDNATEL:

Obec Hvězdonic

č.p. 56
257 24 Chocerady

POŘIZOVATEL:

MěÚ Benešov

odbor výstavby a územního plánování - úřad
územního plánování

adresa:

MěÚ Benešov
Masarykovo náměstí 100
256 01 Benešov

PROJEKTANT:

Ing. arch. Michaela Štádlarová

adresa:

Na Míčánce 2717/2g,
Praha 6
tel.: 606 293 915
email: info@atelierstadlerova.cz
www: atelierstadlerova.cz

.....
Ing. arch. Michaela Štádlarová

OBSAH:

a)	Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu Hvězdonice	4
b)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů území	4
c)	Vyhodnocení splnění požadavků na změnu č. 1	4
d)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	4
e)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	4
	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF	4
	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL	5
f)	Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
	f.1) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z PÚR ČR	5
	f.2) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	6
	f.3) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z územně analytických podkladů	6
g)	Soulad s cíli a úkoly územního plánování	6
h)	Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	6
i)	Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	7
	Stanovení podmínek pro hygienu prostředí, zdravé životní podmínky	7
	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR	8
j)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	9
k)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.	9
l)	Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	9
m)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	9
	Vymezení zastavěného území	9
	Koncepce rozvoje řešeného území	9
	Ochrana a rozvoj hodnot území	10
	Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	10
	Dopravní infrastruktura	11
	Technická infrastruktura	11
	Občanské vybavení	11
	Nakládání s odpady	11
	Koncepce uspořádání krajiny	11
	Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability	11
	Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny	11
	Stanovení podmínek pro protierozní opatření	12
	Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi	12
	Stanovení podmínek pro rekreaci	12
	Stanovení podmínek pro dobývání ložisek nerostných surovin	12
	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	12
n)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	12
o)	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	13
p)	Vyhodnocení připomínek	13
q)	Srovnávací text s vyznačením změn	13

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU HVĚZDONICE

- a) **Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu Hvězdonic**
...doplní pořizovatel po projednání
- b) **Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů území**
Změna č. 1 ÚP nenavrhuje žádné dopady mající vliv na širší vztahy v území.
- c) **Vyhodnocení splnění požadavků na změnu č. 1**
Požadavky byly prověřeny a zapracovány do znění územního plánu.
- d) **Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení**
Návrhem změny nejsou vymezeny.
- e) **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Záborů ZPF se nedotká plocha změny I/Z1. Změny I/Z2 a I/Z4 jsou proluky v zastavěném území. Tyto zastavitelné plochy se přebírají z ÚP Hvězdonic (Z6, P1), mění se zde pouze návrh funkčního využití.

Půdy dotčené změnou č. 1 - lokalita I/Z3.

Zabírá se nezainvestovaný zemědělský půdní fond IV. třídy ochrany BPEJ 5.32.11 a 5.32.51 (velmi málo produkční půdy) v rozsahu celkem 1980 m², z toho pro :

- plochy rekreace - rodinná rekreace (RI) 1550 m²;
- plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1) 430 m²;

Charakteristika klimatických podmínek

Klimatický region:	
kód regionu:	5
symbol regionu:	MT 2
charakteristika regionu.	mírně teplý, mírně vlhký
suma teplot nad 10 °C:	2200 - 2500
průměrná roční teplota v °C:	7 - 8
průměrný roční úhrn srážek v mm:	550 - 650 (700)
pravděpodobnost suchých vegetačních období:	15 - 30
vláhová jistota:	4 - 10

Hlavní půdní jednotka:

- 32 Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu

Kombinační číslo:

- 11 mírný svah - expozice všesměrná - bezskeletovitě (s celkovým obsahem skeletu do 10 %) až slabě skeletovitě (s celkovým obsahem skeletu do 25 %) - půda hluboká (60 cm) až půda středně hluboká (30 - 60 cm),

- 51 střední sklon - východ a západ, sever - bezskeletovité (s celkovým obsahem skeletu do 10 %) až slabě skeletovité (s celkovým obsahem skeletu do 25 %) - půda hluboká (60 cm) až půda středně hluboká (30 - 60 cm),

Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Změnou č. 1 není dotčena síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest.

Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

- a) zdůvodnění navrhovaného řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany ZPF stanovených v §4 zákona
Pozemky zahrad a trvalých travních porostů zabírající ZPF mimo zastavěné území jsou zdůvodnitelné, neboť navazují na zastavěné území rekreační enklávy, jsou na velmi málo produkčních půdách IV. třídy ochrany.
- b) prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany ZPF
Změnou nejsou navrhovány k záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

Lesní půdní fond není změnou č. 1 dotčen. Lokality nejsou navrženy do vzdálenosti 50 m od kraje PUPFL.

f) Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

f.1) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z PÚR ČR

Územní plán Hvězdonice při svém zpracování vycházel z Politiky územního rozvoje (dále jen PÚR) ČR 2008 schválené usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. července 2009 ve znění 1. aktualizace. Ve vztahu k této dokumentaci pak ve svém návrhu zohlednil veškeré skutečnosti. Od doby vydání územního plánu Hvězdonice byly schváleny aktualizace č. 2, 3 a 5 PÚR ČR.

Územní plán ve znění změny č.1 je v souladu s republikovými prioritami územního plánování v aktualizovaném znění. Územní plán vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a stanoví podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území.

Politika územního rozvoje v aktuálním znění vymezuje specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální problémy republikového významu. Území obcí v ORP Benešov spadá do SOB9 - Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Vymezení oblasti stanovuje Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a Úkoly pro územní plánování, která přispívají k lepšímu nakládání s vodou v intravilánu a v krajině, což přispívá k naplňování řady prioritních cílů především v oblasti vodního hospodářství. V platném územním plánu je již tento prioritní cíl zahrnut, zapracováno je řešení aktuálního problému ohrožení území suchem.

Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro:

- podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování retenční schopnosti území (pozemky podél vodních toků vyhrazené funkcím - plochy zemědělské - nivy (NZ1) ;- plochy smíšené - přírodní krajinná zeleň (NSp) s cílem zvyšování podílu zeleně – založení prvků ÚSES, včetně liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravnění, doplnění ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí);
- zvyšování odolnosti půdy erozi (založení prvků ÚSES, zachování katastrálně evidovaných trvalých travních porostů, návrh prvků s protierozním účinkem, návrh ploch smíšených nezastavěného území NSp);

- hospodaření se srážkovými vodami v zastavěném a zastavitelném území - vsakování dešťových vod nebo jejich zadržení na pozemku před jejich svedením do oddílné dešťové kanalizace vycházející z platných prováděcích předpisů;
- pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury (dopudování veřejné vodovodní sítě).

f.2) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Územní plán v době vydání akceptoval Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) po 1. aktualizaci. V současné době jsou již v platnosti Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění po aktualizaci č. 2. Územní plán ve znění změny č.1 je v souladu s touto aktualizovanou nadřazenou územně plánovací dokumentací.

f.3) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) pro území obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) Benešov byly a jsou pořizovány v souladu s ustanovením §§ 25 - 29 stavebního zákona. Územní plán se řádně vypořádal s ÚAP ORP Benešov - čtvrtá aktualizace (5.5.2016). Pátá úplná aktualizace ÚAP včetně rozboru udržitelného rozvoje území byla provedena v roce 2020 a pro zpracování změny č. 1 územního plánu Hvězdonic nejsou pro správní území obce Hvězdonic uvedeny žádné nové problémy k řešení.

Změnou je aktualizován limity využití území vycházející z datové struktury ÚAP. Jedná se o:

- vyhlášené záplavové území Sázavy včetně vymezení aktivní zóny v ř. km. 2,500 - 119,117 ze dne 14.10.2021.

Limit je zanesen do aktualizovaného koordinačního výkresu. Limit nezasahuje do lokalit změn.

g) Soulad s cíli a úkoly územního plánování

V zastavěném území jsou změnou vymezeny tři zastavitelné plochy, z nichž byly dvě již součástí vymezených ploch pro zástavbu, ale s jiným funkčním využitím a jedna byla součástí stabilizovaných ploch bydlení a navrhuje se zde komerční využití. Dá se říci, že jedinou podstatnou úpravou je návrh plochy I/Z4. Původně zde byla v rámci přestavbové plochy navržena přestavba hotelového komplexu (určeného k demolici) na využití smíšeného charakteru. Žadatel o změnu ÚP předložil ideovou studii pro bydlení a to konkrétně výstavbu 9 řadových rodinných domů rozdělených na dvě skupiny po 4 a 5 s nezbytným zázemím pro vozový park a zahrady pro rekreaci obyvatel. Návrh funkčního využití pro bydlení s limitem 9 BJ bude mít pro obec významný vliv na stabilizaci trvale žijícího obyvatelstva. Lokalita se nachází v historickém jádru Hvězdonic mimo zásadní vlivy hluku z dopravy po dálnici.

Vymezení plochy pro rodinnou rekreaci (I/Z3) nemá vliv na demografické ukazatele a je regulováno - navrženo tak, aby negativně neovlivnilo navazující území, naopak vše se řešilo v dohodě s obcí s cílem zlepšení dopravní obslužnosti území.

h) Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Návrh změny je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a přiměřeně v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a vychází z metodického doporučení MMR.

Změna je zanesena do aktuálního mapového podkladu (KMD). Změnou je aktualizováno zastavěné území. Změnou jsou aktualizovány limity využití území dle aktualizovaných ÚAP.

Součástí výroku jsou tyto výkresy resp. výřezy týkající se zájmové oblasti

- 1 Výkres základního členění území (M1 : 5000)
- 2 Hlavní výkres (M1 : 5000)

Součástí odůvodnění jsou tyto výkresy resp. výřezy týkající se zájmové oblasti

- 4 Koordinační výkres (M 1:5 000)
6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (M 1:5 000)

Při práci byly využity zejména tyto podklady:

- ZÚR Středočeského v aktualizovaném znění;
- Územně analytické podklady ORP Benešov v aktualizovaném znění;
- Územní plán Hvězdonic; podklady pro změnu č.1;
- Konzultace s pověřeným zastupitelem.

i) Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Stanovení podmínek pro hygienu prostředí, zdravé životní podmínky

Lokalit změn je týká problematika ochrany před hlukem z dopravy.

Hlukové poměry v posuzované oblasti jsou dominantně ovlivňovány:

hlukem z dopravy na silničních komunikacích: především dálnice D1, nevýznamné jsou v dané oblasti komunikace nižších tříd; méně hlukem ze železniční dopravy ČD 212 Čerčany – Světlá nad Sázavou a ze stacionárních zdrojů.

Přehled o intenzitách silničního provozu

Přehled o intenzitách silničního provozu nám dávají výsledky periodicky prováděných sčítání silniční dopravy ŘSD ČR v pravidelných pětiletých intervalech. V následujících tabulkách jsou uvedeny hodnoty zatížení zjištěné na sčítacích stanovištích procházející trasy dálnice D1 a navazující silnice II. třídy v rámci posledního dostupného sčítání provedeného v roce 2020 ve srovnání se stavem před deseti lety (2010). Hodnoty zatížení jsou uvedeny v následující tabulce v počtu skutečných vozidel za průměrný den roku a to v členění dle druhu vozidel – těžkých, osobních, motocyklů a celková součtová hodnota. Dále je rovněž uvedena hodnota podílu těžkých vozidel v procentech z celkové hodnoty, která dává představu o charakteru dopravy v daném úseku. Ze srovnání vidíme zejména zřetelný nárůst těžké automobilové dopravy o více než deset procent, která se významnou měrou podílí i na emisích.

Silnice	Stanoviště	Úsek, místo	Intenzity automobilové dopravy 2010				%T
			T	O	M	S	
D1	I-8030	Mirošovice - Hvězdonic	10 226	30 762	118	41 106	24,8
II/109	I-2576	D1 - Chocerady, zaús. do 113	192	1523	16	1731	11,1

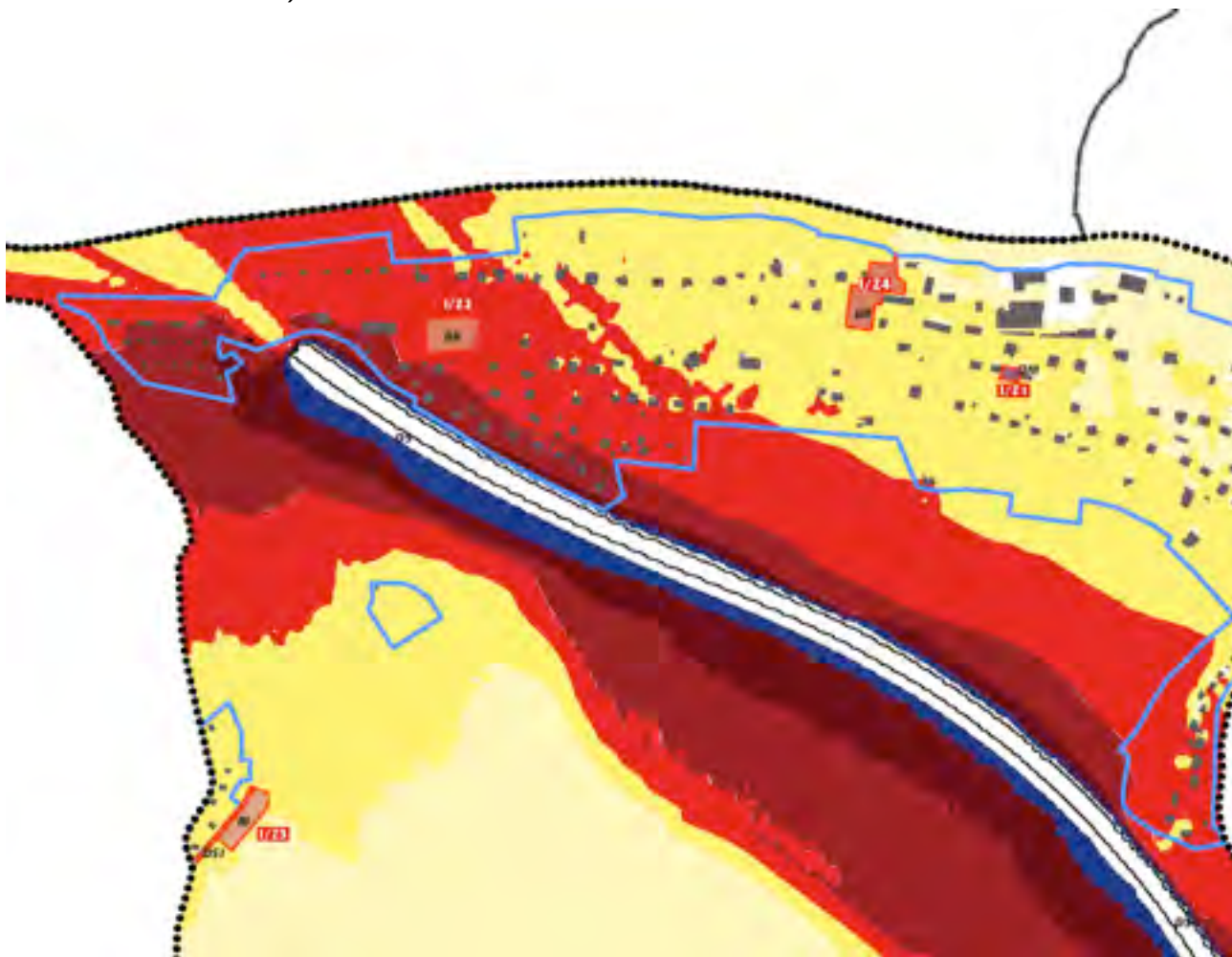
Silnice	Stanoviště	Úsek, místo	Intenzity automobilové dopravy 2020				%T
			T	O	M	S	
D1	I-8040	Hvězdonic - Ostředek	15427	28287	58	43772	35,24
II/109	I-2576	D1 - Chocerady, zaús. do 113	286	1633	17	1936	14,7

Grafickou představu o plošném rozložení hlukové zátěže v okolí dálnice D1 zprostředkovávají územní pásmová zobrazení hodnot hladiny hlukového ukazatele L_{dvn} strategických hlukových map silnic ČR. Z kartogramu je patrné, že pás v šíři 150 – 160 m od hranice dálnice je zasažen nadlimitním hlukem.

Lokality změn a problematika hluku z dopravy

Srovnáme-li hodnoty hladiny hlukového ukazatele L_{dvn} strategických hlukových map silnic ČR z r. 2012 a 2017, vidíme, že nadměrný hluk zasahuje zastavěnou část vesnice ve větší míře. Do této hodnoty spadá i požadovaná změna funkčního využití rozvojové lokality I/Z2. I zde platí podmínka přípustnosti: "stavby pro bydlení lze umísťovat až na základě prokázání budoucím investorem, v rámci navazujícího správního řízení, dodržení splnění hygienických limitů hluku. "

ŘSD ČR v rámci modernizace v nedávné době realizovala nové protihlukové stěny (PHS), povrch dálničního úseku byl změněn na tzv. "tichý asfalt". Nová měření pravděpodobně již zahrnou tyto úpravy, které podstatně vylepšily akustickou situaci v obci (zdroj informace OÚ).



hodnoty hladiny hlukového ukazatele L_{dvn} strategických hlukových map silnic ČR z r. 2017 a vyznačení lokalit změn

Návrh řešení požadavků obrany státu, požární ochrany a civilní ochrany

Koncepce požární a civilní ochrany se změnou nemění.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle UAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN

- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních - systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu změny č. 1 územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.

Jedná se o deklaraci stávajících strategicky důležitých limitů v území v části Odůvodnění, která je uplatněna ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a neovlivňuje urbanistickou koncepci předložené ÚPD obce.

j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Návrh změny je situován mimo hranice ptačích oblastí a evropsky významných lokalit (EVL) NATURA 2000.

Příslušné dotčené orgány – Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve svých stanoviscích:

- vyloučil samostatně i ve spojení s jinými významnými koncepcemi vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje;
- uvedl, že změnu územního plánu č. 1 Hvězdonic není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí (tzv. SEA).

k) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.

Zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, stanovisko se nevydává.

l) Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, stanovisko se nevydává.

m) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Vymezení zastavěného území

Rozsah zastavěného území pro k.ú. Hvězdonic je upraven dle stavebního zákona na aktuálním mapovém podkladu (11/2022) k datu 6.11.2022. Úprava se týká akceptace zástavby v rámci části plochy Z4.

Koncepce rozvoje řešeného území

Koncepce rozvoje řešeného území se nemění.

Ochrana a rozvoj hodnot území

Archeologické nálezy

Území obce je nutno považovat celé za území s archeologickými nálezy. Změnou č. 1 musí být respektováno území s archeologickými nálezy kategorie UAN II.

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

Změnou č. 1 není urbanistická koncepce měněna.

- I/Z1 - změna funkčního využití z *plochy bydlení - rodinné domy (BR)* - na *plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)* - velikost plochy 298 m². Jedná se o podnikatelský záměr místního obyvatele, který bydlí v blízkosti plochy. V ploše bude realizováno drobné retromuzeum s expozicí rádií a opravná jemné elektrotechniky (mikrofonů), zvukotěsná díla. Lokalita ve střední části Hvězdonic je přístupná ze stávající komunikace a má charakter proluky.
- I/Z2 - změna funkčního využití z *návrhové plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)* na *plochy bydlení - rodinné domy (BR)* v části původní zastavitelné plochy Z6. Lokalita je určena pro jeden až dva rodinné domy (velikost plochy cca 2000 m² - trvalý travní porost, půda III. bonity). Lokalita je přístupná ze stávající komunikace a má charakter proluky. Zbýlá část původní rozvojové lokality Z6 zůstává v navrženém funkčním využití *plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)*. Přístup je dle Pasportu komunikací zajištěn ze stávající účelové komunikace na drážním tělese.
- I/Z3 - změna funkčního využití z *plochy zemědělské - zahrady a sady, záhumenky (NZ2)* na *plochy rekreace - rodinná rekreace (RI)* pro čtyři objekty individuální rekreace (dle stávajícího dělení pozemků) a přístupovou komunikaci - *plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1)*. Částečně se jedná o legalizaci současného stavu využívání. Lokalita navazuje na stávající plochy rekreace - izolované chatové osady Na Dlouhých při západním okraji zájmového území. Plocha I/Z3 představuje zábor zemědělského půdního fondu IV. třídy ochrany (zahrady o celkové výměře 1550m² a luk o výměře 430m² na komunikaci).
- I/Z4 - změna se funkční využití navrhované přestavbové plochy P1 z *plochy smíšené obytné - venkovské (SV)* na *zastavitelnou plochu s novým funkčním využitím plochy bydlení - jiné (BX)*. Dílčí severní část (k řece) je vymezena pro zahrady - *plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)*, ve které mohou být vymezeny dílčí pozemky pro zahrady k rodinným domům.

Jedná se o vymezené nové plochy s vyšší hustotou soustředění obyvatel určené pro zástavbu se skupinou řadových rodinných domů. Změnou jsou prověřeny možnosti a stanoveny další podmínky prostorového spořádání pro zástavbu v ploše dle ideové studie odsouhlasené Obecním úřadem Hvězdonice.

Historické souvislosti:

Plocha se nachází v centrální části Hvězdonic a má charakter proluky. Jedná se o bývalý areál hotelu Praha. Ten v devadesátých letech chátral a nedávno byly odstraněny jeho zbytky. V rámci areálu bývalého hotelu byl dříve sledován záměr přestavby areálu na komplex bytového domu a 25 bytových jednotkách. S takto předdimenzovaným záměrem obec Hvězdonice nesouhlasila. V rámci územního plánu byla plocha přestavby navržena pro smíšené venkovské využití vhodné zejména pro smíšené funkční využití (např. doplňující občanská vybavenost, provozovny služeb, bydlení), kde bydlení bude v rozsahu přiměřeném velikosti pozemku a výše uvedeným limitům. Dnes se jedná o nezastavěný

soubor tří pozemků. Změna vychází ze záměru studie žadatele o změnu ÚP, který intenzitu bytové zástavby podstatně snížil - změnil na komplex devíti řadových rodinných domů (9BJ) se zahradami a garážemi. Obec se záměrem souhlasí zejména z důvodů podpory možností vzniku bytových jednotek pro trvalé bydlení.



Hotel Praha na historické fotografii

Dopravní infrastruktura

Systém dopravní obsluhy území se změnou č. 1 nemění. Lokality ve Hvězdonicích jsou přístupné ze stávajících komunikací. U chatové kolonie v rámci plochy 1/Z3 je navržena účelová komunikace k ploše individuální rekreace (na pozemku širokém cca 4m, délky cca 110 m).

Technická infrastruktura

Koncepce technické obsluhy se změnou č. 1 nemění.

Občanské vybavení

Změnou č.1 územního plánu se koncepce občanského vybavení nemění.

Nakládání s odpady

Nové plochy, na kterých by bylo přípustné ukládání odpadů, nejsou navrženy. Současná koncepce zneškodňování odpadů bude uplatněna i pro plochu změny č.1 ÚP.

Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny není změnou významně dotčena.

Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability

Změnou č. 1 územního plánu se vymezení prvků ÚSES nemění.

Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

Změnou č. 1 ÚP se nemění základní koncepce stanovených podmínek pro prostupnost krajiny.

Stanovení podmínek pro protierozní opatření

Kapitola není změnou č.1 ÚP dotčena - platí v původním znění.

Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi

Kapitola není změnou č.1 ÚP dotčena - platí v původním znění. Záplavové území Sázavy je aktualizováno dle ÚAP. Území záplav není změnou dotčeno.

Stanovení podmínek pro rekreaci

Nové plochy pro individuální rekreaci jsou navrženy pouze v rámci I/Z3 (v návaznosti na chatovou osadu Na Dlouhých). Jedná se o návrh plochy rekreace - rodinná rekreace (RI) pro čtyři objekty individuální rekreace (dle stávajícího dělení pozemků) a přístupovou komunikaci - plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1). Částečně se jedná o legalizaci současného stavu využívání. Lokalita navazuje na stávající plochy rekreace - izolované chatové osady Na Dlouhých při západním okraji zájmového území.

Stanovení podmínek pro dobývání ložisek nerostných surovin

Kapitola není změnou č.1 ÚP dotčena - platí v původním znění.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Lokality I/Z1, I/Z2 a I/Z3 jsou regulovány podobně jako související zástavba. Pro lokalitu I/Z4 jsou vymezeny Plochy bydlení - jiné (BX). Ty jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v rodinných domech typu skupinové zástavby umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Návrh regulativů prostorového uspořádání:

Vymezování a využívání pozemků musí splnit zákonné předpisy a vyhlášky.

Při vymezování pozemků staveb pro bydlení se musí splnit zákonné požadavky (ve smyslu vyhlášky §21 vyhlášky 501/2006 Sb.) .

Při vymezení pozemků veřejného prostranství se musí splnit zákonné požadavky (ve smyslu vyhlášky §22 vyhlášky 501/2006 Sb.). Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Výšková hladina

Dvě nadzemní podlaží a jedno ustupující podlaží/nebo podkroví. Výška atiky/hřebene nepřesáhne 9,5 m nad terénem.

Počet nadzemních podlaží

Počítá se po hlavní římsu, nezahrnuje podkroví.

Podkroví

Přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi nad stropem, určený k účelovému využití.

n) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy vymezené územním plánem jsou dosud převážně nenaplněny - pouze v rámci lokalit Z1 a Z4 je realizován vždy jeden rodinný dům a v rámci lokality Z3 se dva domy staví. Z toho důvodu nejsou změnou navrženy žádné další rozvojové plochy mimo rámec zastavěného území určené pro bydlení.

V zastavěném území jsou změnou vymezeny tři zastavitelné plochy, z nichž byly dvě již součástí vymezených ploch pro zástavbu, ale s jiným funkčním využitím a jedna byla součástí stabilizovaných ploch bydlení a navrhuje se zde komerční využití. Dá se říci, že jedinou podstatnou úpravou je návrh plochy I/Z4. Původně zde byla v rámci přestavbové plochy navržena přestavba hotelového komplexu (určeného k demolici) na využití smíšeného charakteru. Žadatel o změnu ÚP předložil ideovou studii pro bydlení a to konkrétně výstavbu 9 řadových rodinných domů rozdělených na dvě skupiny po 4 a 5 s nezbytným zázemím pro vozový park a zahrady pro rekreaci obyvatel. Návrh funkčního využití pro bydlení s limitem 9 BJ bude mít pro obec významný vliv na stabilizaci trvale žijícího obyvatelstva. Lokalita se nachází v historickém jádru Hvězdonic mimo zásadní vlivy hluku z dopravy po dálnici.

Vymezení plochy pro rodinnou rekreaci (I/Z3) nemá vliv na demografické ukazatele a je regulováno - navrženo tak, aby negativně neovlivnilo navazující území, naopak vše se řešilo v dohodě s obcí s cílem zlepšení dopravní obslužnosti území.

o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

...doplní pořizovatel po projednání

p) Vyhodnocení připomínek

...doplní pořizovatel po projednání

q) Srovnávací text s vyznačením změn

Je uveden v příloze č.1



fotografie lokalit změn - I/Z1 (září 2022)



fotografie lokalit změn - I/Z2 (září 2022)



fotografie lokalit změn - I/Z4 (září 2022)

PŘÍLOHA Č.1

Srovnávací text s vyznačením změn v textové výrokové části vydané k územnímu plánu Hvězdonice