

---

**OBEC POŘÍČÍ NAD SÁZAVOU**

---

**ZMĚNA č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**OBCE**

**POŘÍČÍ NAD SÁZAVOU**

**Opatření obecné povahy**

**TEXTOVÁ ČÁST A GRAFICKÁ ČÁST**

---

listopad 2010

## **Změna č.4 územního plánu obce Poříčí nad Sázavou**

Tato změna č.4 územního plánu obce Poříčí nad Sázavou byla vydána usnesením zastupitelstva

Obce Poříčí nad Sázavou ze dne **2.12.2010**

Změna územního plánu Obce Poříčí nad Sázavou nabyla účinnosti dne .....

Pořizovatel:

**OBEC POŘÍČÍ NAD SÁZAVOU**

Sázavská 57

257 21 Poříčí nad Sázavou

Mgr. Radim Navrátil  
Starosta obce Poříčí nad Sázavou

Projektant:

Ateliér AL - Ing. arch. Alena Lányová

Ul. Na Mělách 41, 257 22 Nespeky

E mail: [alena.lanyova@seznam.cz](mailto:alena.lanyova@seznam.cz)

ČKA č. 00546 obecná autorizace

**listopad 2010**

## **OBSAH**

### **OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY**

#### **I. Změna č.4 územního plánu obce Poříčí nad Sázavou**

##### A/ Textová část změny č.4 územního plánu

1. Vymezení zastavěného území.
2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.
3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídlení zeleně.
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.
5. 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 nerostů a podobně.
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.
9. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.
10. Vymezení řešeného území.
11. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.
12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.
13. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu.
14. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).
15. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.
16. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

B/ Grafická část

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Výkres limitů                              | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres                              | 1 : 5 000 |
| 3. Hranice zastavěného a zastavitelného území | 1 : 5 000 |
| 4. Výkres navržených lokalit ke změně         | 1 : 5 000 |
| 5. výkres funkčního využití změnových lokalit | 1 : 5 000 |

II. Odůvodnění změny č.4 územního plánu

A/ Textová část

Obsah:

1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
2. Údaje o splnění zadání
3. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
4. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí
5. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

B/ Grafická část

- |   |           |
|---|-----------|
| 6. Koordinační výkres                       | 1 : 5 000 |
| 7. Výkres předpokládaných záborů ZPF, PUPFL | 1 : 5 000 |

## I. ZMĚNA Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A/ TEXTOVÁ ČÁST

#### 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

##### 1. Řešené území podle katastrálních území obce

Řešeným územím pro územní plán je správní území obce Poříčí nad Sázavou, které zahrnuje jedno katastrální území Poříčí nad Sázavou.

##### 2. Vymezení zastavěného území

Na území obce Poříčí nad Sázavou se vymezuje více zastavěných území. Hranici každého zastavěného území tvoří uzavřený polygon vedený po hranici parcel, ve výjimečných případech jej tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích. Zastavěné území je vymezeno ke dni 1.3.2010 a graficky vyznačeno ve výkresové části územního plánu.

Zastavěná území obce Poříčí nad Sázavou jsou vymezena podle § 58 zákona č. 183 /2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Hranice zastavěného území je vymezena k datu zpracování návrhu změny územního plánu, tedy k březnu 2010. V územním plánu je v grafické části vymezeno více zastavěných území – souvislé zastavěné území Obce Poříčí nad Sázavou a dále zastavěná území samot, rekreačních objektů a objektů technické infrastruktury mimo sídla v řešeném území. Hranice intravilánu (zastavěného území obce k 1.9. 1966) je celá zahrnuta do zastavěného území.

Změna územního plánu stanovuje, spolu s návrhem rozvojových lokalit, rozsah zastavitelného území. Hranice zastavěných a zastavitelných území jsou zakresleny v grafické části územního plánu, zejména ve výkrese základního členění a v hlavním výkrese. Navržené rozvojové lokality navazují na zastavěná a zastavitelná území obce.

#### 2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

##### Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území je zajištěn vzájemným respektováním vyváženým rozvojem těchto hodnot a respektováním limitů využití území, tak aby byl umožněn trvale udržitelný rozvoj všech hodnot.

Základní předpoklady rozvoje obce jsou obsaženy v platném územním plánu obce Poříčí nad Sázavou , včetně změn č. 1,2,3. Koncepce rozvoje a ochrana hodnot zůstanou změnou č.4 nezměněny. Obytný a rekreační charakter zůstává. Změnou č.4 je obytná funkce ještě podpořena. Návrh změny č.4 územního plánu obce Poříčí nad Sázavou není v rozporu s platnou dokumentací velkého územního celku Benešov. V budoucnu se nepředpokládá v řešeném území s těžbou žádné nerostné suroviny.

Navrženými lokalitami není výhledově navrhovaná žádná trasa nadřazené dopravní trati ani vedení technické vybavenosti. V navržených lokalitách se nenachází žádné chráněné území.

Do území obce zasahuje evropsky významná lokalita CZ0213068 Dolní Sázava. Do této lokality se nové stavby nenavrhují.

Ve změně č.4 územního plánu je navržen rozvoj funkce bydlení s podnikáním s návrhem nových ploch pro bytovou výstavbu ve formě rodinných domů.

### **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

#### 3.1. Urbanistická struktura obce

Území Poříčí nad Sázavou leží v Okrese Benešov. Zóna plní funkci rozvojového území především pro bydlení a rekreaci. Změna č.4 územního plánu je v souladu se schválenou Politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje. Základní urbanistická koncepce vychází z hlavních cílů územního plánu stanovených v zadání změny č. 4 ÚPn Obce Poříčí nad Sázavou.

Návrh rozvojových lokalit zachovává tradiční urbanistickou strukturu obce a respektuje urbanistické hodnoty obce. Navržené zastavitelné území navazuje na zastavěné území a rozšiřuje jej.

Rozvoj obytného území je navržen v plochách Z4 - 1, Z4 - 2, Z4 - 3, Z4 - 6 pro bydlení s podnikáním a technickou infrastrukturou.

#### Vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v grafické části územního plánu.

#### **Řešené lokality**

##### **Z 4 – 1** (označení v grafické části)

Lokalita 1 k.ú. poříčí nad Sázavou

Nové využití plocha pro čisté bydlení – B1

Plocha je mezi plochami určenými k bydlení, změnou dojde k propojení ploch určených k bydlení. Rozsah a možnost jejího využití bude posouzena urbanistickou studií.

#### *Bydlení venkovského typu*

##### Charakteristika:

*Obytné území malých sídel slouží převážně k bydlení v rodinných domech s užitkovým využitím zahrad a možností chovu drobných hospodářských zvířat, ale jen pro vlastní potřebu. Je určeno pro zástavbu rodinnými domy. U každé nové nemovitosti je nutné řešit parkování, jako součást rodinného domu.*

##### Přípustné:

*V území je přípustné umístování doplňkových funkcí jako součást rodinného domu - maloobchodních zařízení a služeb k uspokojování potřeb obyvatel území, příslušné obslužné a pěší komunikace, veřejně přístupnou liniovou a maloplošnou zeleň, drobná hřiště a sportoviště pro rekreační využití obyvatel a doplňkové stavby k rodinným domům.*

##### Výjimečně přípustná

*je situování objekty technického vybavení pokud svým provozem (hluk, pachy, doprava, prašnost apod.) negativně neovlivňují hlavní funkci plochy, tj. bydlení.*

##### Nepřípustné:

*Samostatné objekty výroby a opraven, malá ubytovací zařízení, kulturní, spolková, církevní a malá privátní zdravotnická zařízení, bytové domy, řadové domy, rekreační objekty, chaty, čerpací stanice poh. hmot, kancelářské a obchodní budovy .*

##### Prostorové regulativy:

*Minimální plocha pozemku 1000m<sup>2</sup>. Max. zastavěná plocha 30%, ponechání min. 60% plochy pro zahrady a zeleň.*

*Výška zástavby: max.dvě nadzemní podlaží případně max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím. Střeška sedlová, valbová, polovalbová, pultová, min. sklon střechy 10°.*

Parc.č. 1550, 1551, 1549, 1548, 1543, 1544, 1542, 1541, 1539, 1540, 1538, 1537, 1533, 1534, 1530, 1529, 1528, 1527, 1526, 1525, 164, 1531.

**Z 4 – 2** (označení v grafické části)

Lokalita 2 k.ú. poříčí nad Sázavou

Nové využití místní komunikace, plocha pro čisté bydlení - B1

Vymezení nové místní komunikace z důvodu obslužnosti území v případě povodní a v návaznosti na tuto komunikaci a přilehlé plochy uvolnit pro bydlení.

*Bydlení venkovského typu*

Charakteristika:

*Obytné území malých sídel slouží převážně k bydlení s užitkovým využitím zahrad a možností chovu drobných hospodářských zvířat, ale jen pro vlastní potřebu. Je určeno pro zástavbu rodinnými domy. U každé nové nemovitosti je nutné řešit parkování, jako součást rodinného domu.*

Přípustné:

*V území je přípustné umístování doplňkových funkcí jako součástí rodinných domů - maloobchodních zařízení a služeb k uspokojování potřeb obyvatel území, příslušné obslužné a pěší komunikace, veřejně přístupnou liniovou a maloplošnou zeleň, drobná hřiště a sportoviště pro rekreační využití obyvatel a doplňkové stavby k rodinným domům.*

Výjimečně přípustná

*je situování zařízení drobné výroby a opraven, malá privátní zdravotnická zařízení a objekty technického vybavení pokud svým provozem (hluk, pachy, doprava, prašnost apod.) negativně neovlivňují hlavní funkci plochy, tj. bydlení.*

Nepřípustné:

*Samostatné objekty výroby a opraven, malá ubytovací zařízení, kulturní, spolková, církevní a malá privátní zdravotnická zařízení, bytové domy, řadové domy, rekreační objekty, chaty, čerpací stanice poh. hmot, kancelářské a obchodní budovy .*

*Prostorové regulativy:*

*Minimální plocha pozemku 1000m<sup>2</sup>. Max. zastavěná plocha 30%, ponechání min. 60% plochy pro zahrady a zeleň*

*Výška zástavby: max. dvě nadzemní podlaží případně max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím. Střecha sedlová, valbová, polovalbová, pultová, min. sklon střechy 10°.*

Parc.č. 1397, 1362, 1361, 40/4, 40/8, 91, 37/3

**Z 4 – 3** (označení v grafické části)

Lokalita 3 k.ú. poříčí nad Sázavou

Nové využití plocha pro čisté bydlení - B1

Lokalita byla určena jako výhledová lokalita pro bydlení, lze ji zařadit do ploch určených k zástavbě.

*Bydlení venkovského typu*

Charakteristika:

*Obytné území malých sídel slouží převážně k bydlení s užitkovým využitím zahrad a možností chovu drobných hospodářských zvířat, ale jen pro vlastní potřebu. Je určeno pro zástavbu rodinnými domy. U každé nové nemovitosti je nutné řešit parkování, jako součást rodinného domu.*

Přípustné:

*V území je přípustné umístování doplňkových funkcí jako součástí rodinného domu - služby k uspokojování potřeb obyvatel území, příslušné obslužné a pěší komunikace, veřejně přístupnou liniovou a maloplošnou zeleň, drobná hřiště a sportoviště pro rekreační využití obyvatel a doplňkové stavby k rodinným domům.*

Výjimečně přípustná

*je situování zařízení drobné výroby a opraven, malá privátní zdravotnická zařízení, jako součást rodinného domu a objekty technického vybavení pokud svým provozem (hluk, pachy, doprava, prašnost apod.) negativně neovlivňují hlavní funkci plochy, tj. bydlení. Pouze se souhlasem obce.*

Nepřípustné:

*Samostatné objekty výroby a opraven, malá ubytovací zařízení, kulturní, spolková, církevní a malá privátní zdravotnická zařízení, bytové domy, řadové domy, rekreační objekty, chaty, čerpací stanice poh. hmot, kancelářské a obchodní budovy .*

*Prostorové regulativy:*

*Minimální plocha pozemku 1000m<sup>2</sup>. Max. zastavěná plocha 30%, ponechání min. 60% plochy pro zahrady a zeleň*

*Výška zástavby: max.dvě nadzemní podlaží případně max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím. Střecha sedlová, valbová, polovalbová, pultová, min. sklon střechy 10°.*

Parc.č. 1327/5

#### **Z 4 – 4** (označení v grafické části)

Lokalita 4 k.ú. poříčí nad Sázavou

Nové využití plocha pro veřejné prostranství - VP

Plocha určená pro veřejné prostranství, rozsah a možnost jejího využití bude posouzena urbanistickou studií.

*Veřejné prostranství*

*Charakteristika:*

*Území slouží převážně jako parková zeleň.*

*Přípustné:*

*V území je přípustné umístování zařízení veřejnou správu, příslušné obslužné a pěší komunikace, veřejně přístupnou liniovou a maloplošnou zeleň, drobná hřiště pro rekreační využití .*

*Výjimečně přípustná*

*je situování objektů požární ochrany, zařízení pro kulturu (muzea, galerie,..), zdravotnictví a sociální péči, zařízení a objektů technického vybavení pokud svým provozem (hluk,pachy,doprava,prašnost apod.) negativně neovlivňují hlavní funkci plochy, tj. veřejné prostranství.*

*Nepřípustné:*

*Samostatné objekty výroby a opraven, malá ubytovací zařízení, spolková, církevní bytové domy, řadové domy, rodinné domy, rekreační objekty, chaty, čerpací stanice poh. hmot.*

*Prostorové regulativy:*

*Výška zástavby: max.dvě nadzemní podlaží případně max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím. Střecha sedlová, valbová, polovalbová, pultová, min. sklon střechy 10°.*

Parc.č. 735/2, 735/1, 735/4, 726

#### **Z 4 – 5** (označení v grafické části) – provedena úprava

Lokalita 5 k.ú. poříčí nad Sázavou

Nové využití plocha pro občanskou vybavenost - OV

Plocha původně určená k rekreaci, byla vždy užívána jako služby (stravování, ubytování), na základě toho bude převedena do občanské vybavenosti.

*Občanská vybavenost*

*Charakteristika:*

*Území sloužící převážně k ubytování a stravování s využitím rekreační zeleně. Je určeno pro zástavbu objektů pro ubytování, stravování. Parkování, rekreační a sportovní činnost, doplňující funkci hlavní.*

*Přípustné:*

*V území je přípustné umístování malá ubytovací zařízení, stravovací zařízení, maloobchodních zařízení a služeb k uspokojování potřeb obyvatel území, příslušné obslužné a pěší komunikace, veřejně přístupnou liniovou a maloplošnou zeleň, drobná hřiště a drobná sportoviště pro rekreační využití obyvatel, objekty pro bydlení zaměstnanců a doplňkové stavby, parkovací plochy.*

*Výjimečně přípustná*

*je situování zařízení kulturní, spolková, a objekty technického vybavení pokud svým provozem (hluk,pachy,doprava,prašnost apod.) negativně neovlivňují hlavní funkci plochy, tj. OV.*



Nepřípustné:

je situování zařízení drobné výroby a opraven, bytové domy, řadové domy, čerpací stanice poh. hmot, malá privátní zdravotnická zařízení a objekty technického vybavení pokud svým provozem (hluk, pachy, doprava, prašnost apod.) negativně ovlivňují hlavní funkci plochy, tj. OV.

Prostorové regulativy:

Max. zastavěná plocha 50% včetně zpevněných ploch a hřišť, ponechání min. 50% plochy pro zeleň

Výška zástavby: max. dvě nadzemní podlaží případně max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím. Střecha sedlová, valbová, polovalbová, pultová, min. sklon střechy 10°.

Parc.č. 1617, 1619/1část,

**Z4 – 6** (označení v grafické části)

Lokalita 6 k.ú. poříčí nad Sázavou

Nové využití plocha pro čisté bydlení B1

Plocha navazuje na plochy určené pro bydlení, lze ji proto uvolnit pro doplnění výstavby za předpokladu dodržení ochranného pásma el. vedení.

Bydlení venkovského typu

Charakteristika:

Obytné území malých sídel slouží převážně k bydlení s užitkovým využitím zahrad a možností chovu drobných hospodářských zvířat, ale jen pro vlastní potřebu. Je určeno pro zástavbu rodinnými domy. U každé nové nemovitosti je nutné řešit parkování, jako součást rodinného domu.

Přípustné:

V území je přípustné umístování maloobchodních zařízení a služeb k uspokojování potřeb obyvatel území, jako součást rodinného domu, příslušné obslužné a pěší komunikace, veřejně přístupnou liniovou a maloplošnou zeleň, drobná hřiště a sportoviště pro rekreační využití obyvatel a doplňkové stavby k rodinným domům.

Výjimečně přípustná

je situování zařízení drobné výroby a opraven, malá ubytovací zařízení, kulturní, spolková, církevní a malá privátní zdravotnická zařízení, jako součást rodinného domu a objekty technického vybavení pokud svým provozem (hluk, pachy, doprava, prašnost apod.) negativně neovlivňují hlavní funkci plochy, tj. bydlení.

Nepřípustné:

Samostatné objekty výroby a opraven, malá ubytovací zařízení, kulturní, spolková, církevní a malá privátní zdravotnická zařízení, bytové domy, řadové domy, rekreační objekty, chaty, čerpací stanice poh. hmot, kancelářské a obchodní budovy .

Prostorové regulativy:

Minimální plocha pozemku 1000m<sup>2</sup>. Max. zastavěná plocha 30%, ponechání min. 60% plochy pro zahrady a zeleň

Výška zástavby: max. dvě nadzemní podlaží případně max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím. Střecha sedlová, valbová, polovalbová, pultová, min. sklon střechy 10°.

Parc.č. 1486

**Z4 – 7** (označení v grafické části) - vypuštěno

**Z4 – 8** (označení v grafické části) - vypuštěno

**Z4 – 9** (označení v grafické části)

Lokalita 9 k.ú. poříčí nad Sázavou

Původní využití plochy pro komerčně obslužnou funkci

Nové využití území pro smíšenou funkci I - B2

Plocha je určena pro komerčně obslužnou funkci, navazuje na lokalitu území pro smíšenou funkci I a bydlení, lze ji proto uvolnit pro smíšenou funkci I.

*Bydlení venkovského typu, služby, vybavenost a nerušící výrobu*

**Charakteristika:**

*Obytné území malých sídel slouží převážně k bydlení s užitkovým využitím zahrad a možností chovu drobných hospodářských zvířat, ale jen pro vlastní potřebu. Je určeno pro zástavbu rodinnými domy s garáží uvnitř objektu, vybavenost, služby a nerušící výrobu. U každé nové nemovitosti je nutné řešit parkování na vlastním pozemku.*

**Přípustné:**

*V území je přípustné umístování maloobchodních zařízení a služeb k uspokojování potřeb obyvatel území, jako součást rodinného domu, nerušící výrobu v kombinaci s bytovou funkcí, příslušné obslužné a pěší komunikace, veřejně přístupnou liniíovou a maloplošnou zeleň, drobná hřiště a sportoviště pro rekreační využití obyvatel a doplňkové stavby k rodinným domům.*

**Výjimečně přípustná**

*je situování zařízení, malá ubytovací zařízení, kulturní, spolková, církevní a malá privátní zdravotnická zařízení, jako součást rodinného domu a objekty technického vybavení pokud svým provozem (hluk, pachy, doprava, prašnost apod.) negativně neovlivňují hlavní funkci plochy, tj. bydlení.*

**Nepřípustné:**

*Bytové domy, řadové domy, rekreační objekty, chaty, čerpací stanice poh. hmot..*

*Prostorové regulativy:*

*Minimální plocha pozemku 1000m<sup>2</sup>. Max. zastavěná plocha 30%, ponechání min. 60% plochy pro zahrady a zeleň*

*Výška zástavby: max. dvě nadzemní podlaží případně max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím. Střeška sedlová, valbová, polovalbová, pultová, min. sklon střechy 10°.*

Parc.č. 191/11 - část

#### **Z4 – 10**

Lokalita 10 k.ú. poříčí nad Sázavou

Původní využití orná půda

Nové využití zahrada - ZZ

Plocha je určena pro využití – orná půda, navazuje na lokalitu území rekreaci, lze ji proto uvolnit pro zahradu.

*Zahrady*

**Charakteristika:**

*Území slouží k využití zahrad.*

**Přípustné:**

*V území je přípustná zeleň pro rekreační využití obyvatel.*

**Výjimečně přípustná**

*je situování doplňkové stavby (bazén, pergola)*

**Nepřípustné:**

*Samostatné objekty výroby a opraven, malá ubytovací zařízení, kulturní, spolková, církevní a malá privátní zdravotnická zařízení, bytové domy, rodinné domy, řadové domy, rekreační objekty, chaty, čerpací stanice poh. hmot., kancelářské a obchodní budovy.*

*Prostorové regulativy:*

*Minimální plocha pozemku 1000m<sup>2</sup>. Max. zastavěná plocha 10%, ponechání min. 90% plochy pro zahrady a zeleň*

*Výška zástavby – doplňkových staveb: přízemní, střecha sedlová, valbová, polovalbová, pultová, min. sklon střechy 10°.*

Parc.č. 805/11

## **4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

### **1. Dopravní infrastruktura**

Komunikační systém je možné považovat v principu za stabilizovaný a bude tedy zachován. Přístup na pozemky bude řešen v souladu s platnou legislativou, zejména dle vyhlášky č.

501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Nově navržené lokality jsou dopravně napojeny na stávající místní komunikace. Navržená lokalita Z4 – 2 vymezuje novou veřejnou komunikaci z důvodu obslužnosti území v případě povodní a v návaznosti na tuto komunikaci přilehlé plochy uvolňuje pro bydlení.

Komplexní řešení koncepce dopravy obce bude součástí nově zpracovaného územního plánu obce Poříčí nad Sázavou.

Změna č.4 územního plánu respektuje stávající silniční síť včetně ochranných pásem.

### Místní komunikace

Místní komunikace a parkoviště pro obsluhu území je možné umístit i uvnitř jednotlivých funkčních ploch podle regulativu příslušné funkční plochy.

Plochy silnic a místních komunikací jsou závaznou částí stávajícího územního plánu, včetně jeho změn. Na pozemcích vymezených tras a ploch staveb pro dopravu nesmí být umísťovány a povolovány novostavby a přístavby stávajících staveb s výjimkou staveb liniových a technického vybavení.

## **2. Technická infrastruktura**

Objekty obytné zástavby i občanské vybavenosti obce Poříčí nad Sázavou jsou v současnosti zásobovány pitnou vodou z veřejného řadu. Rozvojové lokality budou napojeny na stávající veřejné rozvody. Ve vyjimečných případech lze povolit studny, žumpy a to se souhlasem obce.

Obec je napojena na veřejný vodovodní řad z vodojemu na jižním okraji obce nad hřbitovem (240cm<sup>3</sup>). Současně se řeší napojení na přivaděč Javorník – Benešov (Želivka). Změna č.4 ÚPO neobsahuje posouzení kapacitních možností zdroje na cílový stav počtu obyvatel.

Obec je napojena na vlastní čistírnu odpadních vod. Stávající ČOV byla uvedena do provozu v roce 2004. Ke dnešnímu dni je stanovena úroveň látkového zatížení ČOV odpovídající cca 1105 ekvivalentních obyvatel. V průběhu let 2004 do 2010 stouplo zatížení ČOV z cca 950 ekvivalentních obyvatel na cca 1105 ekvivalentních obyvatel. Zjištěná hodnota maximální kapacity biologického stupně a tím celé ČOV činí cca 2095 ekvivalentních obyvatel. Vzhledem ke stávající kapacitě zařízení a s přihlédnutím k ostatním závazkům je v současné době kapacita ČOV dostatečná i pro navrhované lokality. Nově navrhované lokality v průběhu následných let zatíží ČOV max. cca 250 ek.ob. V současné době je před schválením Změna územního plánu č.3 sídelního útvaru Nespeky, ve které je zařazena lokalita č.16 jako územní rezerva pro umístění ČOV, po vyčerpání kapacit ČOV Poříčí nad Sázavou. Lokalita se nachází v jižní části správního území obce Nespeky, při řece Sázavě, na trase hlavního kanalizačního sběrače z Nespek do ČOV obce Poříčí nad Sázavou. V územním plánu (který se bude zpracovávat následně) bude zařazena intenzifikace stávající ČOV a plocha pro ČOV v lokalitě „Za vodou“.

Stávající sítě technické infrastruktury jsou dostatečně dimenzované, takže vzhledem k jednotlivým změnám nebude nutné zvyšovat jejich kapacitu.

Pro jednotlivé lokality bude způsob likvidace srážkových vod, v případě kladného hydrogeologického posouzení, upřednostněna likvidace srážkových vod, zejména ze střech jednotlivých nemovitostí, zásakem na přilehlých pozemcích. Odvodnění z pozemků nesmí být napojeno do silničních příkopů. Napojení nemovitostí bude řešeno přes místní komunikace. V případech, že se nelze napojit na místní komunikaci, bude toto řešeno napojením na silniční síť ve správě Správy a údržby silnic Benešov, příspěv. org. , a to v co nejmenším možném počtu.

### **Vodoteče a vodní plochy**

V rámci řešení území jsou zachovány stávající vodoteče a vodní plochy. Protipovodňová opatření v lokalitě se nenavrhují.

### Energetická koncepce

Elektrické vytápění není plošně uvažováno, pouze ojediněle jako doplněk k ostatním médiím. Elekřina se využije především pro svícení, běžné domácí spotřebiče, nutné elektrické pohony a technologické procesy. Využití obnovitelných zdrojů energie je v území na nízké úrovni. Lokalita je vhodná k využití těchto zdrojů, využití tepelných čerpadel, solárních kolektorů, apod.. Podle současného trendu spotřeby elektrické energie a vývoje cen se předpokládá ve stávající zástavbě stagnace respektive mírný nárůst spotřeby elektřiny. Vhodnou kombinací otopných systémů, využitím obnovitelných zdrojů energií a účinnější aplikací Zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií se předpokládá racionální nárůst spotřeby.

#### Rozvoj plynofikace :

Pro průběžnou výstavbu je možno počítat s kapacitní rezervou stávající STL sítě v oblasti poříčí nad Sázavou. Návrhové plochy budou napojeny na stávající STL sítě v závislosti na postupu výstavby.

#### Koncepce nakládání s odpady

Nakládání s odpady je ve správním území řešeno ukládáním tuhého komunálního odpadu do popelnic a centrálním svozem na řízenou skládku. Tříděný odpad je ukládán do kontejnerů a odvážen pověřenou firmou. Nebezpečný odpad je dvakrát ročně odvážen pověřenou firmou, která je oprávněnou osobou pro nakládání s odpady. S ostatními odpady bude v řešeném území nakládáno dle příslušných platných právních předpisů.

Likvidace odpadů v řešeném území bude řešena v souladu se současným systémem odvozu a likvidace v obci Poříčí nad Sázavou.

### 3. Občanské vybavení

Občanská vybavenost pro občany obce je postačující.

Občanská vybavenost může být však umístována i na jiných funkčních plochách v rámci přípustného popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch.

Malá rekreační a dětská hřiště mohou být umístěna v rámci rozvojových lokalit pro bytovou výstavbu.

### 4. Veřejná prostranství

Jsou zastoupeny stávající plochy veřejných prostranství s dopravní funkcí a se sídelní zelení stávající. Nově je navrženo veřejné prostranství v centru obce.

<b>5. 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 NEROSTŮ A PODOBNĚ</b>
---

### 1. Koncepce uspořádání krajiny

Ve změně č.4 územního plánu je navržena ochrana krajiny a krajinného rázu především těmito opatřeními:

- u navrhovaných ploch pro bytovou zástavbu je v regulativech stanovena maximální výška zástavby a jsou stanoveny základní architektonické regulativy, u vybraných lokalit je dále stanoven požadavek na zpracování územní studie. Tyto požadavky jsou uvedeny v regulativech jednotlivých ploch.
- přípustnost zvyšování podílu trvalých travních porostů a snižování podílu orné půdy na zemědělské půdě katastru

Pro rozvoj obce a jejích zastavitelných ploch jsou využívány kromě ZPF i ostatní plochy.

Z přírodních hodnot v řešeném území jsou při řešení změny č.4 územního plánu respektovány zejména základní skladebné prvky ÚSES, včetně agrárních teras s remízky a lesní plochy.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny,

pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

## **2. Územní systém ekologické stability**

V grafické části územního plánu jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability (ÚSES). Poříčím nad Sázavou prochází lokální biokoridory, v území se nachází nadregionální, regionální a lokální biocentra.

Plochy tvořící biocentra a biokoridory všech stupňů ÚSES jsou nezastavitelné.

### **Regulativy pro ÚSES**

Vytváření územního systému ekologické stability (ÚSES) je v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů veřejným zájmem.

Závazné je obecně umístění (lokalizace) skladebných prvků ÚSES, vyplývající z jejich funkce v systému. V případě biocenter a biokoridorů jsou závazné i cílové ekosystémy (resp. cílová společenstva) Směrné je obecně vymezení (přesné hranice) skladebných prvků ÚSES.

Pro funkční plochy začleněné do návrhu ÚSES platí následující regulace využití:

*Přípustné jsou:*

- výsadby porostů geograficky původních dřevin (mimo plochy, kde jiné typy regulací výsadby dřevin neumožňují), změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin a jiná opatření k posílení či zachování funkčnosti jednotlivých prvků ÚSES, do doby realizace příslušných opatření stávající využití, příp. jiné využití, které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální ekologickou stabilitu území.

*Podmíněně přípustné jsou:*

- liniové stavby napříč biokoridory, stožáry nadzemního vedení, vstupní šachty podzemního vedení, přečerpávací stanice, vrty a studny, stanice nadzemního a podzemního vedení, signální a stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely.

*Nepřípustné jsou:*

- všechny ostatní činnosti a způsoby využití, které nejsou uvedeny jako přípustné či podmíněně přípustné – zejména pak stavební činnost jiného než podmíněně přípustného typu a takové činnosti a způsoby využití, jež by vedly k závažnějšímu narušení ekologicko-stabilizační funkce či přirozených stanovištních podmínek (zintenzivnění hospodaření, ukládání odpadů a navážek, zásahy do přirozeného vodního režimu aj.).

*Výsadbu v místech střetů se sítěmi technické infrastruktury je nutno koordinovat s požadavky správců dotčených sítí. Obdobně případnou výsadbu podél vodních toků je nutno provádět v souladu s oprávněnými požadavky správce toku.*

Zásady stanovené schváleným územním plánem, včetně jeho změn zůstávají zachovány.

Navrženou změnou č.4 územního plánu obce dojde ke zvýšení záboru ZPF. Do řešeného území zasahuje evropsky významná lokalita CZ0213068 Dolní Sázava. Změna do této významné lokality nezasahuje.

Navržená změna č.4 územního plánu obce se nedotýká ochrany kulturních památek.

## **3. Protierozní opatření**

Proti eroznímu působení vody se navrhuje v maximální míře zatravnění exponovaných pozemků. Podél stávajících polních cest a navrhovaných lokalit pro výstavbu RD se navrhuje vybudování zemních záchytných příkopů.

#### **4. Ochrana před povodněmi**

Navržené lokality nezasahují do záplavového území.

#### **5. Dobývání nerostů**

Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostů nejsou v k. ú. Poříčí nad Sázavou, výhradní ložiska nebo jejich prognózní zdroj ani zde nejsou stanovena chráněná ložisková území.

<b>6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSNÉHO VYUŽITÍ, POPŘ. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU.</b>
---

Na hlavních výkresech vymezuje změna č.4 územního plánu barevně odlišené plochy s rozdílným způsobem využití (také funkční plochy) s určením převažujícího účelu využití. K nim přiřazuje v textové části příslušné regulativy, která vymezují hlavní využití, přípustné, nepřípustné popř. podmíněně přípustné využití ploch. Takto vymezená regulace ploch omezuje využitelnost jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

- stupeň *přípustné* - optimální využití plochy, splňující podmínky, které jsou v území běžné, bezkolizní vztahy
- stupeň *podmíněně přípustné* - využití plochy činnostmi a ději, které nejsou v ploše běžné, ale nenarušují funkci území jako celku
- stupeň *nepřípustné* - zakázaný, nedovolený způsob využívání plochy. Jde o činnosti či děje, které nesplňují určující funkci dané plochy a jsou s ní v rozporu. U stupně nepřipustné nejsou ve výčtu činností v regulativech ploch uvedeny činnosti stojící v jasném a zásadním protikladu s funkcí hlavní

V grafické části změny č.4 územního plánu jsou plochy s rozdílným využitím označeny plošně (barevnou plochou nebo šrafou podle legendy) a písmennou zkratkou plochy (*např. B1*). Tato označení jsou rovnocenná a závazná.

Regulativ konkrétní plochy je označen písmennou zkratkou (*např. B1*). Jednotlivé plochy jsou od sebe odděleny hranicí, kterou je nutno brát směrně, neboť podrobnost zpracování změny č.4 ÚP odpovídá měřítku použitého mapového podkladu a generalizaci zákresu funkčních ploch. Tyto hranice je možno přiměřeně zpřesňovat v rámci podrobnější dokumentace při zachování koncepce dané změnou č.4 územního plánu.

Vymezenému členění ploch musí odpovídat způsob jeho využívání a zejména účel umístěvaných a povolovaných staveb včetně jejich změn a změn jejich využití. Stavby a jiná opatření, které vymezenému členění ploch neodpovídají nelze na tomto území umístit nebo povolit.

Dosavadní způsob využití území a ploch, který neodpovídá navrženému využití ploch podle územního plánu, včetně jeho změn je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou.

#### **Členění území obce na plochy s rozdílným způsobem využití**

Základní členění vychází vyhláška č. 501 /2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Tyto plochy jsou podle specifických podmínek a s ohledem na charakter řešeného území daného území v souladu s výše uvedenou vyhláškou podrobněji členěny.

**Plochy zastavěného a zastavitelného území se člení na:**

- a) Plochy pro bydlení a OV – bydlení s podnikáním (BK)
- b) Plochy pro smíšenou funkci I. - (B2)
- c) Plochy území pro čisté bydlení (B1)
- d) Plochy občanského vybavení (OV)
- e) Plochy komunikace – pozemní komunikace (místní komunikace)
- f) Plochy veřejného prostranství (VP)
- g) Plochy technické infrastruktury – TI (ČOV)

**Plochy nezastavěného území se člení na:**

- a) Plochy vodní a vodohospodářské - vodní plochy a toky (H)
- b) Plochy zemědělské – orná půda (ZO)
- c) Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (ZT)
- d) Plochy zemědělské – zahrady (ZZ)
- e) Plochy lesní – plochy lesů (LP)
- f) Plochy lesní – plochy krajinné zeleně (LK)
- g) Plochy přírodní – plochy biocenter (OP)

Využití ploch přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné:

**Plochy zastavěného a zastavitelného území**

**a) Plochy pro bydlení a OV - Bydlení s podnikáním ( plochy smíšené obytné dle § 8 vyhl. č. 501/2006) BK (tmavě červená)**

Plochy smíšené obytné se samostatně vymezují v případech kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižující kvalitu prostředí v této ploše, např. pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby, snižujících kvalitu prostředí v této ploše a působících negativně na krajinný ráz.

**Přípustné:**

Je určeno pro zástavbu rodinnými domy s možností umístění vybraných komerčních aktivit. U každé nové nemovitosti je nutné řešit garážové stání, jako součást rodinného domu.

- realizovat v tomto území stavby pro bydlení příměstského charakteru
- umístění drobných řemeslných provozů, služeb a obchodů společně s bydlením majitelů
- vedle bydlení zahrnující činnosti *neobtěžujících řemesel a služeb, maloobchodu*, veřejného stravování a ubytování, administrativy, správy, kultury a osvěty, zdravotnictví v kapacitách odpovídajících velikostí a objemu budov (RD), stavby pro sociální péči, výchovu, tělovýchovu, stavby skladovací s nízkými nároky na skladovací plochy a nenáročné na přepravu zboží.
- příslušné obslužné a pěší komunikace
- veřejně přístupnou liniovou a maloplošnou zeleň
- drobná hřiště a sportoviště pro rekreační využití obyvatel
- doplňkové stavby k rodinným domům
- parkoviště, odstavná stání lze zřizovat pouze na vlastním pozemku,

U staveb navrhovaných budou respektovány hygienické limity hluku, pro vnitřní i venkovní prostor staveb, kterým přísluší chráněný venkovní prostor staveb (sousedící obytné plochy).

**Podmíněně přípustné:**

zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, která nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity

- drobná podnikatelská výrobní činnost
- chov drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřeby, pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou mírou (bez negativních vlivů na pozemek souseda),
- objekty technického vybavení pokud svým provozem (hluk, pachy, doprava, prašnost apod.) negativně neovlivňují hlavní funkci plochy, tj. bydlení.

- plochy veřejné i soukromé zeleně, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

**Nepřípustné:**

Nepřípustné jsou obtěžující služby a řemesla včetně obtěžující drobné výroby, činnosti náročné na přepravu zboží, stavby s vysokými plošnými nároky na pozemky, stavby pro sport, objekty průmyslové výroby, stáje pro velkochovy hospodářských zvířat.

- samostatné objekty výroby a opraven, bytové domy, řadové domy, rekreační objekty, chaty, čerpací stanice poh. hmot, kancelářské a obchodní budovy
- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami.
- stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení

**b) Plochy se smíšenou funkcí I- B2 (tmavě oranžová)**

Obytné území malých sídel slouží převážně k bydlení v rodinných domech s možností umístění vybraných komerčních aktivit nenarušujících pohodu bydlení, s užitkovým využitím zahrad a možností chovu drobných hospodářských zvířat, ale jen pro vlastní potřebu.

**Přípustné:**

Je určeno pro zástavbu rodinnými domy s možností umístění vybraných komerčních aktivit. U každé nové nemovitosti je nutné řešit garážové stání, jako součást rodinného domu.

- realizovat v tomto území stavby v rodinných domech
- malá podnikatelská výrobní činnost a chov drobného hospodářského zvířectva, pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou míru (bez negativních vlivů na pozemek souseda),
- umístění drobných řemeslných provozů, služeb a obchodů společně s bydlením majitelů
- příslušné obslužné a pěší komunikace, veřejně přístupnou liniovou a maloplošnou zeleň, drobná hřiště a sportoviště pro rekreační využití obyvatel a doplňkové stavby k rodinným domům.
- parkoviště, odstavná stání lze zřizovat pouze na vlastním pozemku,

U staveb navrhovaných budou respektovány hygienické limity hluku, pro vnitřní i venkovní prostor staveb, kterým přísluší chráněný venkovní prostor staveb (sousedící obytné plochy).

**Podmíněně přípustné:**

Zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, která nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity

- objekty technického vybavení pokud svým provozem (hluk, pachy, doprava, prašnost apod.) negativně neovlivňují hlavní funkci plochy, tj. bydlení.
- plochy veřejné i soukromé zeleně, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

**Nepřípustné:**

Nepřípustné jsou obtěžující služby a řemesla včetně obtěžující drobné výroby, činnosti náročné na přepravu zboží, stavby s vysokými plošnými nároky na pozemky, stavby pro sport, objekty průmyslové výroby, stáje pro velkochovy hospodářských zvířat.

- samostatné objekty výroby a opraven, bytové domy, řadové domy, rekreační objekty, chaty, čerpací stanice poh. hmot, kancelářské a obchodní budovy
- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami.
- stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení



**c) Plochy pro čisté bydlení – B1 (oranžová)**

Obytné území malých sídel slouží převážně k bydlení v rodinných domech s užitkovým využitím zahrad a možností chovu drobných hospodářských zvířat, ale jen pro vlastní potřebu.

**Přípustné:**

Je určeno pro zástavbu rodinnými domy. U každé nové nemovitosti je nutné řešit garážové stání, jako součást rodinného domu.

- realizovat v tomto území stavby v rodinných domech
- doplňkové stavby (bazén, skleník,..) ke stavbě hlavní
- příslušné obslužné a pěší komunikace, veřejně přístupnou liniíovou a maloplošnou zeleň, drobná hřiště a sportoviště pro rekreační využití obyvatel a doplňkové stavby k rodinným domům.
- parkoviště, odstavná stání lze zřizovat pouze na vlastním pozemku,
- u staveb navrhovaných budou respektovány hygienické limity hluku, pro vnitřní i venkovní prostor staveb, kterým přísluší chráněný venkovní prostor staveb (sousedící obytné plochy).

**Podmíněně přípustné:**

Zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, která nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity:

- použití částí RD pro služby a činnosti nenarušující pohodu bydlení (advokátní, lékařské praxe, ateliéry, apod.), pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou míru
- plochy veřejné i soukromé zeleně, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

**Nepřípustné:**

Nepřípustné jsou obtěžující služby a řemesla včetně obtěžující drobné výroby, činnosti náročné na přepravu zboží, stavby s vysokými plošnými nároky na pozemky, stavby pro sport, objekty průmyslové výroby, stáje pro velkochovy hospodářských zvířat.

- samostatné objekty výroby a opraven, bytové domy, řadové domy, rekreační objekty, chaty, čerpací stanice poh. hmot, kancelářské a obchodní budovy
- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami.
- stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení

**d) Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost – OV (fialově)**

Plochy na něž budou umístěovány stavby veřejné vybavenosti nesmí mít negativní vliv na životní prostředí, včetně krajinného rázu.

**Přípustné:**

Stavby pro ubytování a stravování s využitím rekreační zeleně. Je určeno pro zástavbu objektů pro ubytování, stravování, parkování, rekreační a sportovní činnost, stavby pro školství a výchovu, zdravotnictví a sociálních péči, kulturní zařízení, správní a administrativní objekty, stavby pro obchod, veřejné stravování a ubytování, služby nevýrobního charakteru.

**Podmíněně přípustné:**

Služební byty (byty správců, majitelů, zaměstnanců,..), plochy pro sport, tělovýchovu a hromadnou rekreaci, místní komunikace pro obsluhu území, plochy pro pěší, parkoviště, vestavěné garáže, ostatní garáže podle regulativu konkrétní plochy, veřejná (sídelní) zeleň, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

**Nepřípustné:**

Průmyslová výroba, zemědělská výroba, drobná výroba, obtěžující řemesla a služby, činnosti neslučitelné s určující funkcí plochy.

**e) Plochy komunikace – pozemní komunikace (místní komunikace)**

Plochy pozemní dopravy nesmí mít negativní vliv na životní prostředí, včetně krajinného rázu.

**Přípustné:**

Plochy pozemních komunikací, plochy pro parkování a odstavování motorových vozidel, plochy dopravních zařízení pro dopravu hromadnou, zemědělskou, dopravu v klidu, dopravu pěší a cyklistickou.

**Podmíněně přípustné:**

Činnosti či zařízení bezprostředně související s určující funkcí v odpovídajících kapacitách a intenzitách, zařízení technické infrastruktury.

**Nepřípustné:**

Je umístění staveb a činností jiných funkcí.

**f) Plochy veřejného prostranství – VP (modrozeleně)**

Plochy parkové zeleně, veřejných prostranství a komunikační plochy nesmí mít negativní vliv na životní prostředí, včetně krajinného rázu. Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

**Přípustné:**

Plochy veřejných prostranství s převažující komunikační funkcí zahrnují stávající a navrhované plochy veřejně přístupných ploch v zastavěném území obce, zpravidla v centrálním prostoru (náves, náměstí) nebo uličním prostoru. Zahrnují plochy dopravní, technické infrastruktury a občanského vybavení sloučitelné s účelem veřejných prostranství. Součástí jsou také dílčí plochy veřejné zeleně. Veřejná prostranství mohou být doplněna drobnými stavbami, drobnou architekturou, mobiliářem, vodními prvky, menšími veřejnými hřišti, či sportovišti místního významu, plochami veřejné zeleně s vhodnou druhovou skladbou dřevin a zpevněnými plochami s vhodnou skladbou povrchů.

**Podmíněně přípustné:**

- umístění zařízení veřejnou správu, zařízení pro kulturu (muzea, galerie,..)
- drobná architektura, městský mobiliář, dětská hřiště, drobné sakrální stavby, zařízení sloužící obsluze těchto ploch

**Nepřípustné:**

Nepřípustná je zástavba veřejného prostranství budovami pro ubytování, stravování, parkování, rekreační a sportovní činnost, bytové domy, řadové domy, rodinné domy, rekreační objekty, chaty, čerpací stanice poh. hmot, zařízení pro podnikatelskou činnost a jakékoliv zařízení objekty a činnosti, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití těchto ploch.

**g) Plochy technické infrastruktury – plochy inženýrských sítí ČOV (hnědá)**

**Přípustné**

Monofunkční plochy pro stavby a zařízení pro odvádění odpadních a čištění odpadních vod, zásobování pitnou vodou, plynem, elektrickou energií a telekomunikace a spoje a trubní přepravu produktů pouze jako zařízení sloužící obsluze těchto území.

**Podmíněně přípustné:**

Činnosti či zařízení bezprostředně související s určující funkcí v odpovídajících kapacitách a intenzitách.

**Nepřípustné**

Je umístění staveb a činností jiných funkcí.

**Plochy nezastavěného území:**

**a) Plochy vodní a vodohospodářské - vodní plochy a toky**

**Přípustné:**

Jsou vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko - stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské, které jsou přírodní nebo uměle vybudované.

**Podmíněně přípustné:**

Vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.), činnosti související s údržbou, chovem ryb případně vodní drůbeže, výjimečně přípustné jsou činnosti spojené s rekreací, revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území.

**Nepřípustné**

Je umístění staveb a činností jiných funkcí a činností negativně ovlivňující vodní režim v území.

**b) Plochy zemědělské – orná půda (ZO)**

**Přípustné:**

Plochy zemědělské půdy - orná půda, louky, pastviny, vinice, chmelnice, zahrady a sady, přípustné jsou změny kultur.

**Podmíněně přípustné:**

Revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území, zalesnění, zemědělská zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování.

**Nepřípustné:**

Je umístění staveb a činností jiných funkcí.

**c) Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (ZT)**

**Přípustné:**

Plochy zemědělské půdy - orná půda, louky, pastviny, vinice, chmelnice, zahrady a sady, přípustné jsou změny kultur.

**Podmíněně přípustné:**

Revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území, zalesnění, zemědělská zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování.

**Nepřípustné:**

Je umístění staveb a činností jiných funkcí.

**d) Plochy zemědělské – zahrady (ZZ)**

**Přípustné:**

Slouží k umístění samostatných zahrad, které nejsou určeny k zastavění.

**Podmíněně přípustné:**

Účelové stavby pro zahrádkaření charakteru drobné stavby, doplňkové drobné stavby (pergoly,..), zemědělská rostlinná činnost samozásobitelského charakteru bez negativního dopadu na okolní prostředí.

**Nepřípustné:**

Stavby pro bydlení, rekreaci, podnikání a jiné stavby a činnosti nesouvisející s určující funkcí plochy.

**e) Plochy lesní – plochy lesů (LP)**

**Přípustné:**

Lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa (PUPFL), využití ploch je možné pouze v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění.

**Podmíněně přípustné:**

Jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesního hospodářství, Revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území, zřizování pěších případně cyklistických cest, plochy pro pěší, umístování objektů drobné architektury, výstavba zařízení technické infrastruktury, dílčí úpravy stávajících úseků místních a účelových komunikací.

**Nepřípustné:**

Je umístění staveb a činností jiných funkcí.

#### **f) Plochy lesní – plochy krajinné zeleně (LK)**

##### **Přípustné:**

Jedná se o extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinovou, rozptýlenou, soliterní a liniovou zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva.

##### **Podmíněně přípustné:**

Zřizování pěších případně cyklistických cest, plochy pro pěší, umístování objektů drobné architektury, revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území.

Výstavba zařízení technické infrastruktury dílčí úpravy stávajících úseků místních komunikací.

##### **Nepřípustné:**

Jsou stavby a zařízení nenávratně znehodnocující krajinnou zeleň.

#### **g) Plochy přírodní – plochy biocenter (OP)**

##### **Přípustné:**

Plochy přírodní se vymezují za účelem zajistit podmínky pro ochranu přírody a krajiny. Jedná se o plochy zvláště chráněných území, plochy biocenter. Přípustné jsou plochy zemědělské půdy, plochy lesů a krajinné zeleně, vodní plochy.

##### **Podmíněně přípustné:**

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

##### **Nepřípustné:**

Je využití, které je v rozporu s podmínkami ochrany přírody a krajiny dané lokality.

#### **Vymezení pojmů použitých v regulativech funkčních ploch**

Pro účely této změny č.4 ÚP jsou použity tyto pojmy:

- *hospodářské zvířectvo* - skot, prasata, ovce, kozy
- *drobné hospodářské zvířectvo* - králíci, drůbež, apod.
- *drobná pěstitelská činnost* - pěstování plodin a produktů samozásobitelského charakteru
- *zemědělská malovýroba* - podnikatelské pěstování na úrovni rodinných farem zaměřené jak na živočišnou, tak rostlinnou výrobu (i jednotlivě)
- *zemědělská výroba* – hromadná rostlinná nebo živočišná zemědělské výroba realizovaná ve specializovaných zemědělských areálech, jejíž negativní účinky na okolní prostředí mohou překročit hranice areálu
- *drobná výroba* - činnosti nemající charakter hromadné tovární výroby, spíše blízkí se výrobě řemeslnické v malých areálech, případně jednotlivých objektech
- *průmyslová výroba* – hromadná tovární výroba v plošně rozsáhlých areálech s rozvinutou vnitropodnikovou dopravou, aktivity průmyslové výroby zpravidla vyžadují posouzení vlivu na ŽP podle zvláštních předpisů
- *výroba ze silným negativním dopadem na ŽP* - podnikatelské aktivity (průmyslové nebo zemědělské) kategorie velké a zvláště velké ve smyslu zákona č.86/2000 Sb. O ovzduší v platném znění
- *neobtěžující služby a řemesla* – činnosti, jejichž účinky nenarušují obytnou pohodu sousedů (hluk, zápach, prach, výpary, světelné efekty, aj.)
- *obtěžující řemesla a služby, drobná obtěžující výroba* - činnosti jejichž účinky narušují obytnou pohodu sousedů (hluk, zápach, prach, výpary, světelné efekty, aj.)
- *činnosti náročné na přepravu zboží* - sklady, výrobní či jiná zařízení event. služby vyžadující denní obsluhu nákladními automobily - skupiny vozidel N<sub>1</sub> a N<sub>2</sub>
- *činnosti s vyššími nároky na přepravu zboží* - sklady, výrobní či jiná zařízení event. služby vyžadující občasnou obsluhu nákladními vozidly skupiny N<sub>1</sub> a N<sub>2</sub> a vozidel skupiny T a S

- *stavby skladovací s nízkými nároky na skladovací plochy* - sklady do 250 m<sup>2</sup> skladovací plochy
- *stavby skladovací s nízkými rušivými vlivy na ŽP* - skladované látky neohrožují ŽP na pozemku vlastníka a neobtěžují obytnou pohodu souseda
- *plošně a dopravně náročné komerční aktivity* - podnikatelská zařízení poskytující služby obyvatelstvu v oblasti supermarketů, velkoobchodů, nákupních center, služeb pro motoristy, apod.
- *malé prostory obchodu a služeb (maloobchodní zařízení)* - stavby pro obchod a obdobné činnosti s celkovou prodejní plochou do 250 m<sup>2</sup>
- *přípustná míra* - míra přípustnosti je daná individuálním posouzením konkrétní situace dle zvláštních předpisů a vyhlášek (např. Nařízení vlády č. 502/2000 Sb. apod.)
- *stavební čára* - udává hranici plochy určené k zastavění a polohu hlavního objektu. Stavební prvky, které mohou vystupovat před stavební čáru určí podrobnější územní plánovací dokumentace či podklad
- *výška zástavby* - je stanovena počtem podlaží u objektů sloužících pro bydlení, v ostatních případech, je-li to nutné, je výstavba stanovena v metrech ke konkrétnímu bodu. Jde o nepřekročitelnou hranici.
- *nadzemní podlaží, podzemní podlaží, podkroví* – pojmy jsou definovány v normových ustanoveních (ČSN) pro obytné budovy

**Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**  
**Výšková regulace zástavby** – u ploch pro bydlení je výšková regulace stanovena max. počtem nadzemních podlaží.

#### **Regulační podmínky pro výstavbu v obci**

**Plošná regulace** – je třeba respektovat historický půdorys sídla, v prostoru návsi a historických ulic je třeba respektovat historicky danou stavební čáru.

#### **Podmínky pro stavby**

Nové objekty RD v historických ulicích budou stavěny jako objekty architekturou srovnatelné s okolní venkovskou zástavbou, zastavěnost pozemků nepřekročí 30% výměry pozemku. Nové objekty na stávajících funkčních plochách B1, B2, bydlení s podnikáním, bydlení a OV, pro smíšenou funkci I., pro smíšenou funkci II., území pro čisté bydlení, kde jsou pozemky menší než 1000 m<sup>2</sup>, oddělené před platností této změny č.4 ÚP Obce, budou stavěny jako objekty architekturou srovnatelné s okolní venkovskou zástavbou, zastavěnost pozemků nepřekročí 30% výměry pozemku.

Zástavba nových ploch pro bydlení v RD bude respektovat venkovský charakter zástavby.

U lokalit významných z hlediska ochrany krajinného rázu je v regulativech konkrétních ploch u staveb stanoven požadavek na šikmou střechu. Na funkčních plochách B1, B2, bydlení s podnikáním v platném územním plánu a jeho změnách č.1, 3, 4 nejsou povoleny stavby řadových rodinných domů, bytové domy.

#### **Prostorová regulace**

Objekty v obytném území budou max. jednopodlažní s podkrovím, výjimečně dvoupodlažní, výšková hladina zástavby je dána převládající výškou zastavění v sídle, u zástavby zohlednit převládající tvar stávajících střech – šikmé střechy. Materiálové řešení přizpůsobit okolnímu prostředí. Na funkčních plochách B1, B2, bydlení s podnikáním v platném územním plánu a jeho změnách č.1, 3, 4 nejsou povoleny stavby řadových rodinných domů, bytové domy.

**Zeleň** - při vegetačních úpravách v místních částech použít přednostně domácích druhů dřevin.

*U architektonicky významných objektů* je nutné při přestavbách a rekonstrukcích dodržet jejich vnější hmoty a charakter a členění vnějšího pláště budovy (tj. střešní krytiny, fasády a výplně otvorů).

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

**Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací:**

V rámci projednávané změny č.4 jsou ze strany obce požadavky na nové vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby – část veřejné komunikace označená ve změně jako lokalita Z4-2. Navržené zadání změny č.4 územního plánu obce nemá žádné požadavky na asanační zásahy. Asanace se nepředpokládají.

**Veřejně prospěšné stavby:**

*Výstavba místních komunikací v rozvojových plochách*

*Z4 - 2 Výstavba veřejné komunikace*

**Veřejně prospěšná opatření**

Plochy pro lokální biocentra.

Plochy pro lokální biokoridory.

Plochy pro regionální biocentrum.

Plochy pro nadregionální biokoridor.

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření je obsaženo v grafické části územního plánu.

**8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.**

Ve změně č.4 územního plánu nejsou další veřejně prospěšné stavby a opatření vymezeny.

**9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Změna č.4 Úpn Obce Poříčí nad Sázavou řešené území obsahuje:

**I. Změna č.4 územního plánu**

A. Textová část změny č.4 územního plánu obsahuje 24 listů.

B. Grafická část změny č.4 územního plánu:

- |    |  |           |
|----|--|-----------|
| 1. | Výkres limitů                              | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres                              | 1 : 5 000 |
| 3. | Hranice zastavěného a zastavitelného území | 1 : 5 000 |
| 4. | Výkres navržených lokalit ke změně         | 1 : 5 000 |
| 5. | výkres funkčního využití změnových lokalit | 1 : 5 000 |

**II. Odůvodnění změny č.4 územního plánu obce Poříčí nad Sázavou**

A. Textová část změny č.4 územního plánu obsahuje 7 listů.

B. Grafická část

- |    |                    |           |
|----|--------------------|-----------|
| 6. | Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
|----|--------------------|-----------|

**10. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Změna č.4 ÚPn obce je zpracována pro správní území místní části obce Poříčí nad Sázavou, tedy pro katastrální území **Poříčí nad Sázavou**, nacházejících se ve středočeském kraji.

Celková výměra řešeného území **Z4 – 1** je 69811m<sup>2</sup>;

Celková výměra řešeného území **Z4 – 2** je 7256 m<sup>2</sup>

Celková výměra řešeného území **Z4 – 3** je 5293 m<sup>2</sup>

Celková výměra řešeného území **Z4 – 4** je 4305 m<sup>2</sup>;

Celková výměra řešeného území **Z4 – 5** je 11790 m<sup>2</sup>;

Celková výměra řešeného území **Z4 – 6** je 9012 m<sup>2</sup>;

**Z4 – 7** (označení v grafické části) - vypuštěno

**Z4 – 8** (označení v grafické části) - vypuštěno

Celková výměra řešeného území **Z4 – 9** je 2312 m<sup>2</sup>;

Celková výměra řešeného území **Z4 – 10** je 1368m<sup>2</sup>

Celková výměra řešeného území Změnou č.4 ÚPn obce Poříčí nad Sázavou je cca 11,8ha.

**11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

Ve změně č.4 územního plánu nejsou vymezeny nové plochy nebo koridory územních rezerv.

**12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.**

V řešeném území jsou vymezeny plochy, ve kterých je potřeba vzhledem k jejich rozsahu, poloze a významu další využití těchto ploch prověřit územní studií, na základě níž budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. Územní studie bude podrobně řešit členění plochy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně).

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy, kde je nutné pořídit územní studii:

Plochy pro bydlení lokalita Z4 - 1, plocha pro veřejné prostranství Z4 – 4 v prostoru centra.

Plochy jsou zakresleny v grafické části dokumentace ve výkrese základního členění a požadavek na zpracování územní studie je zakotven v regulativu konkrétní plochy.

**13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

Tyto plochy a koridory nejsou ve změně č. 4 územního plánu vymezeny.

#### **14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Realizace všech navržených rozvojových lokalit je podmíněna zajištěním zdroje vody, odkanalizováním, napojením na elektrickou síť, a dopravní dostupností pozemku. U některých lokalit je proto nutné tyto podmiňující vazby zajistit v etapě před vlastní stavbou.

#### **15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE POUZE AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Nemovité kulturní památky. Zástavba rozvojových ploch, při rekonstrukcích, dostavbách původní stylové zástavby by měl být dohled architekta.

#### **16. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ**

Tyto stavby nejsou změnou č.4 územního plánu vymezeny.

## **II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.4 ÚZEMNÍHO PÁNU**

### **A/ TEXTOVÁ ČÁST**

Obsah:

1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
2. Údaje o splnění zadání
3. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
4. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí
5. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

### **B/ GRAFICKÁ ČÁST**

6b	Koordinační výkres	1 : 5 000
7b	Výkres předpokládaných záborů ZPF, PUPFL	1 : 5 000

#### **1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Změna č.4 územního plánu Poříčí nad Sázavou je z hlediska koordinace využívání území v souladu

-s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem ÚP VÚC Středočeského kraje



- s územně analytickými podklady
- s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Změna č.4 územního plánu je v souladu s cíli územního plánování. Je řešena s ohledem na vztah přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území. Cílem je dosažení trvale udržitelného rozvoje, tj. vytvoření podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a uspokojení potřeb současné generace, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Změna č.4 územního plánu usiluje o komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Základními požadavky vyplývajícími z nadřazené ÚPD pro řešené území je ochrana přírodních hodnot krajiny při respektování tras dopravních koridorů a nadřazených sítí technické infrastruktury včetně jejich ochranných pásem. Z uvedené územně plánovací dokumentace nevyplývají pro změnu č. 4 ÚPO Poříčí nad Sázavou žádné požadavky.

Území Poříčí nad Sázavou leží Okrese Benešov. Zóna plní funkci rozvojového území především pro bydlení a rekreaci. Návrh zadání změny č.4 územního plánu obce Poříčí nad Sázavou není v rozporu s platnou dokumentací velkého územního celku Benešov. Pro rozhodování o změnách v území je z tohoto titulu prioritní posílení funkce bydlení.

#### Koordinace z hlediska širších vztahů v území

Z širších vztahů nevyplývají žádné požadavky na změnu č.4 územního plánu, vyjma limitů využití území, které je nutno respektovat.

Platný územní plán, včetně pozdějších změn ÚP obce Poříčí nad Sázavou je základním koncepčním dokumentem řešícím rozvoj obce. Urbanistická koncepce založená tímto územním plánem zůstává nadále platná a nové změny územního plánu ji doplňují a rozvíjejí. Platnost územního plánu , včetně jeho změn se stanovuje do 31.12. 2015.

## **2. Údaje o splnění zadání**

Zadání včetně vyhodnocení projednání bylo splněno, připomínky, stanoviska a námitky byly v návrhu zpracovány. Některé podmínky stanovené v zadání byly upraveny. Byla provedena aktualizace zastavěného a zastavitelného území .

Zadání změny č. 4 Poříčí nad Sázavou bylo pro zpracovatele závazné. Zadání změny územního plánu bylo projednáno a schváleno Zastupitelstvem obce poříčí nad Sázavou.

Splnění požadavků zadání:

- vytvoření předpokladů pro harmonický rozvoj obce při respektování kvality životního prostředí a stávajících kulturních hodnot, s důrazem na dosažení trvale udržitelného rozvoje - SPLNĚNO
- vymezení územního systému ekologické stability, veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření – SPLNĚNO
- prověření možnosti obsluhy rozvojových ploch (dopravní a technická infrastruktura) - SPLNĚNO

Splnění dalších požadavků zadání:

- A. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů - NEBYLY UPLATNĚNY
- B. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů - NEBYLY UPLATNĚNY

- C. Požadavky na rozvoj území obce – Akceptovány a zapracovány do změny územního plánu.
- D. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – SPLNĚNY.
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury – SPLNĚNY.
- F. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území - SPLNĚNY.
- G. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace – SPLNĚNY.
- H. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů – SPLNĚNY.
- I. Požadavky a podmínky pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území - AKCEPTOVÁNY.
- J. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby – SPLNĚNY.
- K. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií – SPLNĚNY
- L. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem – NEBYLY UPLATNĚNY.
- M. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území – NEBYLY UPLATNĚNY.
- N. Případný požadavek na zpracování konceptu, požadavky na zpracování variant – NEBYLY UPLATNĚNY.
- O. Požadavky na uspořádání obsahu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení – SPLNĚNY.

### **3. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

Stávající územní plán a jeho změny řeší celé katastrální území Poříčí nad Sázavou. Původní, dnes platný územní plán byl vypracován v letech 1996-97. Schválen byl usnesením zastupitelstva ze dne 26.5.1998. Poslední změna č.3 byla schválena v roce 2006. Zastupitelstvo obce schválilo pořízení změny č. 4 územního plánu dne 4.2.2009. Od doby zpracování dnes platného územního plánu došlo k zástavbě funkčních ploch do návrhového období, požadována je zástavba výhledových lokalit, došlo k realizaci velké části infrastruktury. V rámci širšího zájmového území se intenzivně rozvíjí výstavba především rodinného bydlení a přirozeně vzrůstá zájem investorů a vlastníků pozemků v řešeném území o výstavbu rodinných domů. Funkční změny obsažené ve změně č. 4 ÚPO Poříčí nad Sázavou rozvíjejí urbanistickou koncepci založenou platným územním plánem, včetně následných změn. Základní urbanistická koncepce rozvoje obce, stanovená platným územním plánem, nebude měněna – změny územního plánu navazují na tuto urbanistickou koncepci a rozvíjejí ji. Hlavní územní rozvoj je směřován na severní okraj obce (návrh B1 - bydlení venkovského typu), v návaznosti na rozvojové plochy obsažené už ve schváleném územním plánu a jeho změn, na nichž už výstavba probíhá. Nové rozvojové plochy navazují na stávající a navržené plochy. Důvodem pro zpracování změny územního plánu je úprava hranic zastavěného území a zastavitelných ploch, zařazení komunikace (Z4-2) jako VPS, z důvodu zajištění obslužnosti území při povodních, dále pak nedostatek ploch pro obytnou výstavbu. Stávající plochy vymezené pro obytnou výstavbu jsou buď již zastavěny, v současné době probíhá realizace staveb, nebo jsou nedostupné vzhledem k problematickým vlastnickým vztahům (velký počet vlastníků).

Platnost územního plánu , včetně jeho změn se stanovuje do 31.12. 2015.

#### **Ložisková problematika**

Podle map Geofondu ČR do katastrálního území Poříčí nad Sázavou nezasahuje chráněné ložiskové území ani dobývací prostor. Nevyskytuje se zde území náchylné k sesuvům.

### **Záplavové území.**

Řešeným územím prochází řeka Sázava, kde je stanoveno zátopové (nyní záplavové) území. Záplavové území zasahuje do katastrálního území Poříčí nad Sázavou. 4. změna územního plánu plně respektuje stanovené záplavové území. Do záplavového území není navrhována žádná nová stavba ani jiná aktivita.

### **Půdní fond**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a lesní půdní fond (PUPFL) je podrobně rozebráno v odůvodnění, odstavci 5, této zprávy.

### **Hlukové poměry**

Řešené lokality nenavazují přímo na žádnou silnici II. třídy a jsou obslouženy pouze místními komunikacemi. Ekvivalentní hladiny hluku zde nepřekračují přípustných ekvivalentních hodnot.

### **Ochrana kulturních památek, památkově chráněných území a jejich ochranných pásem**

Změna č.4 nezasahuje 4 do sousedství památkově chráněných objektů.

Dále je třeba upozornit na skutečnost, že se jedná o území s archeologickými nálezy ve smyslu zák. č.20/87 Sb. ve znění zák. č.242/92 Sb. a proto je důležité dodržení následujících podmínek:

- včasné sdělení termínů ÚR a SŘ navrhovaných staveb oprávněné organizaci.
- ohlášení zahájení zemních- výkopových prací min. 3 týdny předem
- umožnění záchranného archeologického výzkumu při provádění zemních- výkopových prací
- hlášení náhodných archeologických nálezů a situací učiněných v průběhu stavebních prací oprávněné organizaci

### Znázornění hranic a průběhu současně zastavěného a zastavitelného území

Ve výkresové části jsou znázorněny hranice zastavěného území vymezené ve smyslu § 2, odst. 1, písm. d) zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) k 1.3.2010 a navržená hranice zastavitelných ploch.

## **4. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území**

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj není požadováno. Změna územního plánu nebude mít významný vliv na ochranu přírody a krajiny (tj. na ochranu zvláště chráněných území, na ochranu významných krajinných prvků, přírodních parků, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, prioritních typů stanovišť a druhů, na ochranu krajinného rázu, na ochranu lesů a vodních zdrojů). Změna č. 4 ÚPO Poříčí nad Sázavou respektuje prvky územního systému ekologické stability, obsažené v platném územním plánu obce. Změna č. 4 ÚPO Poříčí nad Sázavou nebude mít negativní dopad na územní systém ekologické stability ani chráněná území přírody. Změna územního plánu nebude mít významný vliv na kulturní hodnoty, urbanistické hodnoty, architektonické a archeologické hodnoty a dědictví.

Vzhledem ke skutečnosti, že katastr výše uvedené obce lze v celém jeho rozsahu považovat za území s možnými archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, požaduje Archeologický ústav AV ČR při veškeré eventuální stavební činnosti a zásazích do terénu respektovat a do příslušného dokumentu zpracovat následující ustanovení, z výše citovaného zákona vyplývající:

V případě jakýkoliv zemních stavebních prací a úprav terénu v katastru obce je jejich investor povinen dle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. v platném znění již v době přípravy stavby tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR, Brno a uzavřít v dostatečném předstihu před zahájením vlastních prací smlouvu o podmínkách provedení

záchranného archeologického výzkumu s institucí oprávněnou k provádění archeologických výzkumů.

Dotčený orgán vyloučil vliv změny č. 4 ÚPO Poříčí nad Sázavou na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

## **5. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zábor ZPF a PUPFL**

Realizací změny dojde k záboru vysokobonitního zemědělského půdního fondu (ZPF), protože se část zastavěného a k zastavění uvažovaného území se nachází na půdách s I. nebo II. třídou ochrany ZPF. Návrhem územního plánu dojde také k záboru PUPFL. V případě, že budou požadované zábory půdního fondu zásadně zmenšeny, může v řešeném území dojít jednak k útlumu nebo stagnaci rozvoje a tím by nebyly naplněny požadavky na vyvážený udržitelný rozvoj, kdy by bylo preferováno zachování podmínek pro příznivě životní prostředí (ochrana nejproduktivnějších půd) na úkor sociálního (bydlení, občanská vybavenost, zaměstnanost ad.) rozvoje.

### Lesní půdní fond (PUPFL) .

Změna územního plánu se pozemků určených k plnění funkce lesa se dotýká lokalitou Z4-5. Navrhovaná plocha zastavitelného území (ostat. plocha, komunikace – cca 915 m<sup>2</sup>) zasahuje do zóny lesa. Plocha je v současné době využívána pro rekreační a sportovní účely. Vlastník pozemku požádá orgán státní správy lesů o vydání souhlasu podle § 48, odstavce 1 písmene c) lesního zákona k umístění navrhovaného zastavitelného území.

### Zábor zemědělského půdního fondu

Podmínky ochrany ZPF jsou dány zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, vyhl. č.13/1994 Sb. a Metodickým pokynem MŽP č.j. OOLP/1067/96, jimiž se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. Základním garantem ochrany ZPF ze zákona jsou orgány ochrany ZPF.

Zemědělská příloha byla zpracována jako součást územního plánu se zřetelem k zákonu ČNR č. 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, vyhl. č.13/1994 Sb. a Metodickým pokynem MŽP č.j. OOLP/1067/96. Zemědělská příloha obsahuje textovou, tabulkovou a grafickou část v měřítku 1:5000 s vyznačením jednotlivých lokalit odnětí ZPF. Lokality nové výstavby, které nevyvolávají nutnost záboru ZPF (tj. které leží na nezemědělské půdě), byly rovněž na výkrese zakresleny a zaneseny v tabulkové části.

### Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části

V grafické části dokumentace jsou návrhové plochy záboru ZPF v barvě žluté, PUPFL v barvě zelené, ostatní návrhové plochy v barvě odpovídající funkci, použité v hlavním výkresu.

### Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch, varianty řešení

Celková sumarizace za změnu č.4 je uvedena v přehledné tabulce po funkcích, podle výměry v zastavěném území, zemědělské, lesní a nezemědělské půdy. Podrobný přehled jednotlivých lokalit je uveden v tabulce na konci kapitoly.

### Přehled dílčích změn s dopadem do ZPF a PUPFL:

**Z4 - 1** – doplnění ploch bydlení - změna využití plochy z orné půdy na plochu pro bydlení. Území s navrženou plochou tvoří oboustranně obestavěné komunikace, navržená plocha je vhodná pro dostavbu rodinných domů. Změna rovněž nevyvolává žádné další požadavky na dopravní infrastrukturu, budou využívány stávající komunikace a technická infrastruktura bude řešena prodloužením stávajících inženýrských sítí. Bude respektováno

ochranné pásmo komunikace. Dojde k propojení lokality s novou výstavbou a stávající zástavbou obce v jeden celek.

**Z4 - 2** – místní komunikace a doplnění ploch bydlení - změna využití plochy ostatní (dvůr) na komunikaci, louky na plochu pro bydlení. Bude vybudována část místní komunikace, která propojí stávající komunikace. Pro navrženou zástavbu budou využívány stávající i nově navržená komunikace a technická infrastruktura bude řešena prodloužením stávajících inženýrských sítí. Bude respektováno ochranné pásmo komunikace. Vymezuje novou veřejnou komunikaci z důvodu obslužnosti území v případě povodní a v návaznosti na tuto komunikaci přilehlé plochy uvolňuje pro bydlení.

**Z4 - 3** – doplnění ploch bydlení - změna využití plochy z orné půdy na plochu pro bydlení. Území bylo v územním plánu navrženo jako rezerva pro bydlení. Změna rovněž nevyvolává žádné další požadavky na dopravní infrastrukturu, budou využívány stávající komunikace a technická infrastruktura bude řešena prodloužením stávajících inženýrských sítí. Bude respektováno ochranné pásmo komunikace.

**Z4 - 4** – vymezení plochy veřejného prostranství, změna části území na ploše ostatní, část využití plochy z orné půdy na plochu pro veřejné prostranství. Území bylo v územním plánu navrženo jako území pro veřejnou vybavenost. Změna rovněž nevyvolává žádné další požadavky na dopravní infrastrukturu, budou využívány stávající komunikace a technická infrastruktura.

**Z4 - 5** – vymezení plochy občanského vybavení, změna části území využití plochy z rekreace na plochu pro občanskou vybavenost, změna části území využití plochy z lesa na plochu pro ostatní plochu, komunikaci, jedná se o plochu cca 915m<sup>2</sup>. Část území byla v územním plánu navržena jako území pro rekreaci. Změna rovněž nevyvolává žádné další požadavky na dopravní infrastrukturu, budou využívány stávající komunikace a technická infrastruktura.

**Z4 - 6** – doplnění ploch bydlení - změna využití plochy z orné půdy na plochu pro bydlení. Území tvoří oboustranně obestavěné komunikace, vhodné pro dostavbu rodinných domů. Změna rovněž nevyvolává žádné další požadavky na dopravní infrastrukturu, budou využívány stávající komunikace a technická infrastruktura bude řešena prodloužením stávajících inženýrských sítí. Bude respektováno ochranné pásmo komunikace. Dojde k propojení lokality s novou výstavbou a stávající zástavbou obce v jeden celek.

**Z4 - 7** (označení v grafické části) - vypuštěno

**Z4 - 8** (označení v grafické části) - vypuštěno

**Z4 - 9** – změna ploch bydlení - změna využití plochy z orné půdy na plochu pro území se smíšenou funkcí I. Území bylo v územním plánu Poříčí nad Sázavou navrženo pro komerční funkci. Změna rovněž nevyvolává žádné další požadavky na dopravní infrastrukturu, budou využívány stávající a navržené komunikace a technická infrastruktura bude řešena prodloužením stávajících a navržených inženýrských sítí. Bude respektováno ochranné pásmo komunikace.

**Z4 - 10** – změna ploch orné půdy - změna využití plochy z orné půdy na plochu pro zahradu. Území bylo v územním plánu ponecháno na ornou půdu. Lokalita navazuje na území určené pro rekreaci. Změna rovněž nevyvolává žádné další požadavky na dopravní infrastrukturu, budou využívány stávající komunikace.



Plocha Z4 – 3, Z4 - 9 byla zahrnuta v platném územním plánu, je provedena pouze změna využití proto není v této změně nárokována.

## **ZÁVĚR**

Řešení územního plánu vychází ze soustředění všech dosažitelných informací o území, především limitů daného území, tj. z platných předpisů vycházejících omezení, které podstatně ovlivňují další možnosti využití území (ochranná pásma inženýrských sítí a komunikací, ochranná pásma vodních zdrojů, čistíren odpadních vod. Takto získané údaje jsou podkladem zpracování návrhu rozvoje území při zachování jeho kvality. Z těchto informací vychází návrh 4.změny územního plánu Poříčí nad Sázavou s tím, že dále soustřeďuje jak závěry z veřejných projednání zadání, tak také zásady urbanistické koncepce schválené v územním plánu Poříčí nad Sázavou. Do nového územního plánu je nutné zařazení intenzifikace ČOV a plocha pro novou ČOV v lokalitě „Za vodou“. Platnost územního plánu Obce Poříčí nad Sázavou včetně jeho změn se stanovuje do 31.12. 2015.