

ÚZEMNÍ PLÁN POHOŘÍ



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Územní plán Pohoří byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj

OBJEDNATEL: OBEC POHOŘÍ, CHOTOUŇ 100, 254 01 JÍLOVÉ U PRAHY
ZHOTOVITEL: ING. ARCH. JAN BUCHAR
KVĚTEN 2022

Opatření obecné povahy č. 1/2022

Zastupitelstvo obce Pohoří

příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (dále i „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění,

svým usnesením č. 246 ze dne 31. 5. 2022

vydává

Územní plán Pohoří

Záznam o účinnosti Územní plán Pohoří		
Správní orgán: Zastupitelstvo obce Pohoří	Datum nabytí účinnosti:	<u>16. 6. 2022</u>
Jméno a příjmení oprávněné osoby pořizovatele: Ing. Jana Chlupsová referent územního plánování, odbor územního plánování MěÚ Černošice	Otisk úředního razítka: 	Podpis oprávněné osoby: <u>Chlupsová</u> podpis

OBSAH DOKUMENTACE

A.0.	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	7
A.1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	10
A.2.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	10
A.2.1.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ	10
A.2.1.1.	HOSPODÁŘSKÝ PILÍŘ	10
A.2.1.2.	SOCIÁLNÍ PILÍŘ	10
A.2.1.3.	ENVIRONMENTÁLNÍ PILÍŘ	10
A.2.2.	OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	11
A.3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	11
A.3.1.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDELNÍ STRUKTURY	11
A.3.2.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ PLOCH V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ, V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH A PLOCHÁCH PŘESTAVBY	12
A.3.3.	KONCEPCE VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	13
A.3.4.	PODMÍNKY A POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ SYSTÉMU CENTER A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	14
A.3.5.	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	14
A.3.5.1.	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	14
A.3.5.2.	VYMEZENÍ PLOCH PRO PŘESTAVBY	20
A.4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	21
A.4.1.	KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	21
A.4.1.1.	SILNIČNÍ A KOMUNIKAČNÍ SÍŤ	21
A.4.1.2.	HROMADNÁ DOPRAVA	21
A.4.1.3.	DOPRAVA V KLIDU	21
A.4.1.4.	NEMOTORISTICKÁ DOPRAVA	22
A.4.1.5.	ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA	22
A.4.2.	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	22
A.4.2.1.	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	22
A.4.2.2.	ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM A ZEMNÍM PLYNEM	23
A.4.2.3.	ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ	23
A.4.2.4.	SPOJE	24
A.4.3.	KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	24
A.4.4.	KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	24
A.5.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED	

	POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ	25
A.5.1.	VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ.....	25
A.5.2.	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	27
A.5.2.1.	NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ PRVKY ÚSES.....	27
A.5.2.2.	LOKÁLNÍ PRVKY ÚSES.....	27
A.5.3.	PROSTUPNOST KRAJINY	28
A.5.3.1.	CESTNÍ SÍŤ	28
A.5.4.	OCHRANA PŘED POVODNĚMI A PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ.....	28
A.5.5.	KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY	29
A.5.6.	VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	30
A.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 (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ).....	30
A.6.1.	VYMEZENÍ POJMŮ	32
A.6.2.	OBEČNÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	32
A.6.3.	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ a PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ	34
A.7.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	57
A.7.1.	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	57
A.7.2.	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	57
A.7.3.	PLOCHY PRO ASANACI.....	58
A.8.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.....	58
A.9.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	59
A.10.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	59
C.1.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU POHOŘÍ.....	2
C.2.	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	5

C.2.1.	SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	5
C.2.1.1.	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR	5
C.2.1.2.	SOULAD SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE.....	8
C.2.1.3.	SOULAD S POŽADAVKY ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	10
C.2.2.	SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	10
C.2.2.1.	OCHRANA ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT	10
C.2.2.2.	OCHRANA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	11
C.2.3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	14
C.2.4.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	14
C.2.4.1.	ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR.....	14
C.2.4.2.	ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY	14
C.2.4.3.	OCHRANA ÚZEMÍ PŘED PRŮCHODEM PRŮLOMOVÉ VLNY VZNIKLÉ ZVLÁŠTNÍ POVODNÍ	15
C.2.4.4.	ZÓNY HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ A UKRYTÍ OBYVATELSTVA V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI	15
C.2.4.5.	EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ	15
C.2.4.6.	SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CIVILNÍ OCHRANY A HUMANITÁRNÍ POMOCI	15
C.2.4.7.	OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH LÁTEK SKLADOVANÝCH V ÚZEMÍ.....	15
C.2.4.8.	NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU A ELEKTRICKOU ENERGIÍ.....	15
C.2.4.9.	SYSTÉM VAROVÁNÍ OBYVATELSTVA	15
C.2.4.10.	POŽÁRNÍ BEZPEČNOST	16
C.3.	NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 ODS. 5 A) – F) STAVEBNÍHO ZÁKONA	16
C.3.1.	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	16
C.3.2.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	16
C.3.3.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	17
C.3.4.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	17
C.3.5.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ.....	17
C.3.5.1.	ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE	17
C.3.5.2.	ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	26
C.3.5.3.	ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	27
C.3.5.4.	ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	35
C.3.5.5.	ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ V OBLASTI PŘÍRODNÍCH HODNOT.....	40
C.3.5.6.	ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	41
C.3.5.7.	ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ.....	44
C.3.6.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	44

C.4.	NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHL. Č.500/2006 SB. ČÁST II Odst. 1A) - D).....	46
C.4.1.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	46
C.4.1.1.	POSTAVENÍ OBCE V SYSTÉMU OSÍDLNÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ.....	46
C.4.1.2.	VLIV NA NAVAŽUJÍCÍ ÚZEMÍ, POTŘEBA KOORDINACE.....	46
C.4.2.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	48
C.4.3.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	51
C.4.4.	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	51
C.4.5.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.....	51
C.4.5.1.	VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ PUPFL	51
C.4.5.2.	VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF	52
C.4.5.3.	ZDŮVODNĚNÍ, PROČ JE NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ VE SROVNÁNÍ S JINÝM MOŽNÝM ŘEŠENÍM NEJVÝHODNĚJŠÍ Z HLEDISKA OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A OSTATNÍCH ZÁKONEM CHRÁNĚNÝCH OBECNÝCH ZÁJMŮ.	57
C.5.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ, KTERÉ SE KONALO DNE 29. 7. 2019.....	58
C.6.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PO OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ, KTERÉ SE KONALO DNE 11. 12. 2019.....	58
C.7.	NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PO DRUHÉM OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ, KTERÉ SE KONALO DNE 5. 8. 2020.....	95
C.8.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PO TŘETÍM OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ, KTERÉ SE KONALO DNE 31. 1. 2022.....	124
C.9.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	128
C.10.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU POHOŘÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	175

A.O.**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****OBJEDNATEL**

Obec Pohoří
Chotouň 100,
254 01 Jílové u Prahy
IČ: 00241555
DIČ: CZ00241555
zastoupený: ing. Petrou Adámkovou, starostkou obce

ZHOTOVITEL

Ing. arch. Jan Buchar - autorizovaný architekt ČKA 0273, A.0
Vestecská 350,
252 50 Vestec
IČ: 16133854
DIČ: CZ5703122260

Praha:

květen 2022

SEZNAM ZKRATEK

BV	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské
ČOV	čistírna odpadních vod
čp.	číslo popisné
DC	Plochy dopravní infrastruktury – lesní a polní cesty
DP	dobývací prostor
DS	Plochy dopravní infrastruktury - silniční
DTS	Distribuční transformační stanice
EO	ekvivalent obyvatel
CHLÚ	chráněné ložiskové území
K	plochy změn – v krajině
k.ú.	katastrální území
LC	lokální biocentrum ÚSES
LK	lokální biokoridor ÚSES
max.	maximální
NK	nadregionální biokoridor
NL	Plochy lesní
NN	nízké napětí
NP	Plochy přírodní
NP	nadzemní podlaží
NS	Plochy smíšené nezastavěného území
NSo	Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní
NSs	Plochy smíšené nezastavěného území - sportovní
NZ	Plochy zemědělské
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OS	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
OV	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura
OX	Plochy občanského vybavení specifické – věda a výzkum
P	plochy změn – plochy přestavby
PřP	přírodní park
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	Politika územního rozvoje
RD	rodinný dům
RI	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RPDI	Roční průměr denních intenzit
RX	Plochy rekreace specifické – plochy staveb pro rodinnou rekreaci v lese
SDH	Sbor dobrovolných hasičů
SLT	skupina lesních typů
SV	Plochy smíšené obytné – venkovské
STG	skupina typů geobiocen
TI	Plochy technické infrastruktury
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VD	Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
W	Plochy vodní a vodohospodářské

Wp	Plochy vodní a vodohospodářské – suché poldry
Z	plochy změn – zastavitelné
ZP	Plochy zeleně – přírodního charakteru
ZS	Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená
ZÚR	Zásady územního rozvoje
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ZV	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

A.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce Pohoří bylo vymezeno dle §2 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) k 15. 5. 2022. Hranice zastavěného území zahrnuje pozemky v intravilánu z 1. 9. 1966 a je rozšířena o zastavěné pozemky v souladu s ustanovením §58 stavebního zákona.

Tab. 1 Vymezení zastavěného území v grafické části výroku

B1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
B2	Hlavní výkres	1 : 5 000
B3	Koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000

A.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

A.2.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

A.2.1.1. HOSPODÁŘSKÝ PILÍŘ

- ÚP vytváří podmínky pro další rozvoj malého a středního podnikání, umožňující vznik nových pracovních příležitostí a snížení dojíždění za prací – v zastavěném území jsou potenciálně vhodné plochy zařazeny do smíšených obytných ploch s rozdílným způsobem využití, v zastavitelných plochách a plochách přestavby umožňují podmínky využití ploch bydlení a ploch smíšených obytných integrací nerušících podnikatelských provozoven, jsou vymezeny plochy drobné nerušící výroby
- jsou vytvářeny podmínky pro zkvalitnění systémů dopravní a technické infrastruktury
- ÚP vymezuje plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní, které umožní vytvářet opatření proti ohrožení orné půdy vodní erozí

A.2.1.2. SOCIÁLNÍ PILÍŘ

- ÚP vytváří podmínky pro pozvolný růst počtu obyvatel obce
- veřejná a technická infrastruktura jsou územním plánem rozvíjeny s cílem zajistit jejich dostatečnou kapacitu
- jsou vytvářeny podmínky pro zvýšení prostupnosti území a bezpečnosti chodců

A.2.1.3. ENVIRONMENTÁLNÍ PILÍŘ

- ÚP respektuje vysoké přírodní hodnoty území
- ÚP vytváří podmínky pro další rozvoj příznivého životního prostředí
- jsou vytvářeny podmínky pro realizaci opatření určených ke zvyšování retenčních schopností území

Urbanistická koncepce vytváří podmínky pro zachování životaschopnosti obce Pohoří a umožnění vyváženého rozvoje všech složek těchto tří pilířů s cílem zajistit co nejkvalitnější užívání sídla.

A.2.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Rozvoj území je podmíněn ochranou kulturních, civilizačních i přírodních hodnot. Základním způsobem jejich ochrany je respektování limitů využití území v oblasti památkové péče a ochrany přírody a krajiny.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto hodnoty:

Kulturní a architektonické hodnoty

- vyhlášené nemovité kulturní památky
- území s archeologickými nálezy
- významné stavby

V území s archeologickými nálezy budou respektovány podmínky ochrany a péče o archeologický fond.

Přírodní hodnoty

- územní systém ekologické stability
- přírodní park Střed Čech, okrajem přírodní park Hornopožárský les
- přírodní památka Skalsko
- rozsáhlé lesní masivy v území
- potoky Chotouňský, Jílovský a Turyňský, Markvartův rybník
- zemědělská půda II. třídy ochrany

Územní systém ekologické stability je územním plánem zpřesněn a na lokální úrovni doplněn.

Vedle respektování limitů využití území využívá územní plán i dalších nástrojů k ochraně hodnot a odstranění či zmírnění negativních faktorů. Požaduje zachování, případně vytvoření manipulačního pásma podél vodotečí a vodních ploch a odstranění překážek, které by mohly způsobit vzduť vodní hladiny v případě zvýšených průtoků.

Návrh doplnění vodních ploch a suchých poldrů umožní zvýšení retenčních a protierozních schopností krajiny. Stabilizace ploch veřejné zeleně uvnitř zastavěného území a ploch krajinné zeleně v nezastavěném území je dalším nástrojem ochrany hodnot území, podmínky využití ploch přitom umožňují tyto hodnoty rozvíjet.

A.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

A.3.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDELNÍ STRUKTURY

Návrh koncepce rozvoje řešeného území, ochrana jeho hodnot, jeho plošné a prostorové uspořádání (urbanistická koncepce) vychází z historického vývoje obce Pohoří a sídel, která ji tvoří, z jejího charakteru, podmínek a možností jejího dalšího rozvoje, při respektování

přírodních a krajinných hodnot řešeného území. Obec Pohoří je tvořena místními částmi Pohoří, Chotouň a Skalsko, ty budou rozvíjeny jako tři samostatná sídla.

Rozvoj obce respektuje dlouhodobě sledované dosud nerealizované zastavitelné plochy. Využívá přitom základní charakteristické rysy území, jako je výrazná terénní konfigurace tvořící velmi příznivý krajinný rámec pro bydlení i rekreaci, přírodní horizonty a blízkost hlavního města Prahy.

Základní koncepce rozvoje jednotlivých částí obce je následující:

Pohoří

Centrální část řešeného území je nejdynamičtěji se rozvíjícím územím v obci. K rozvoji jsou zde navrženy dlouhodobě sledované pozemky na západním a jižním okraji sídla určené pro plochy bydlení v rodinných domech – venkovských. Rozvíjeny jsou také plochy výroby a skladování na severovýchodě sídla. Veškeré zastavitelné plochy navazují na zastavěné území. Rozsáhlé plochy rodinné rekreace v okolí Turyňského potoka jsou respektovány, není však umožněn jejich rozvoj. Navrženo je doplnění páteřní komunikace – silnice III/1052 o chodník pro pěší zhruba v rozsahu zastavěného území.

Chotouň

Místní část Chotouň bude rozvíjena jako samostatné drobné sídlo, přičemž je převážně stabilizovaná. Rozvoj obytné funkce spočívá v dostavbě několika proluk a vymezení nového velkého pozemku pro jeden rodinný dům přiléhajícího ze severozápadu k existující rodinné zástavbě. K rozvoji je dále navržen lyžařský areál na jižním okraji sídla. Plochy rodinné rekreace podél Jílovského a Chotouňského potoka jsou respektovány, není však umožněn jejich rozvoj. Navrženo je doplnění páteřní komunikace – silnice III/1052 o chodník pro pěší zhruba v rozsahu zastavěného území.

Skalsko

Také místní část Skalsko bude rozvíjena jako samostatné sídlo. Jedná se o smíšené obytné území s plochami bydlení, dlouhodobě stabilizovanými plochami pobytové rekreace a plochou drobné výroby. Územní plán navrhuje rozvoj ploch smíšených obytných – rekreačních, ploch bydlení v rodinných domech – venkovských a ploch smíšených obytných – komerčních, vždy v přímé návaznosti na zastavěné území. Plochy rodinné rekreace, rozptýlené v okolí sídla, jsou respektovány, není však umožněn jejich rozvoj. Navrženo je doplnění páteřní komunikace – silnice III/1052 o chodník pro pěší zhruba v rozsahu zastavěného území.

Území obce Pohoří vykazuje i vlivy působící na jeho další rozvoj negativně, jako je průchod silnice III. třídy územím jednotlivých sídel bez samostatné pěší komunikace, umožňující bezpečný pohyb chodců v zastavěném území např. k autobusovým zastávkám a dále plochy zastavěné stavbami pro rodinnou rekreaci s těžko řešitelnými problémy estetickými, hygienickými, dopravními i s dopady na životní prostředí. Územní plán vymezuje plochy přestavby určené k rozšíření silnice III/1052 o chodník a požaduje v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití postupné dovybavení všech staveb pro rodinnou rekreaci zařízeními na odvádění a jímání nebo čištění odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť.

A.3.2. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ PLOCH V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ, V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH A PLOCHÁCH PŘESTAVBY

Plochy bydlení

Plochy bydlení jsou převažujícími plochami v zastavěném území a jsou také v návrhu územního plánu rozhodujícím prvkem rozvoje obce. Podmínky využití umožňují, aby byly v objektech

vedle bydlení v přiměřené míře integrovány další nerušící funkce, jako např. drobné podnikání, což by mělo vytvořit vhodné podmínky pro vznik pracovních míst v místě bydliště.

- všechny plochy bydlení, vymezené jako zastavitelné plochy, jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území nebo uvnitř zastavěného území
- zastavitelné plochy bydlení jsou navrženy jako plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, plochy smíšené obytné – venkovské a plochy smíšené obytné – rekreační; také v plochách smíšených obytných – komerčních může být obytná funkce zastoupena

Plochy občanského vybavení

V předmětném území je minimální základní občanské vybavení situováno v sídlech Chotouň a Pohoří. Další potřebná vybavenost se nachází v nedalekém Jílovém u Prahy. Všechna zařízení veřejného občanského vybavení jsou územním plánem respektována a stabilizována, nová nejsou navržena (blíže viz A.4.3.).

Výroba a podnikání

Územní plán stabilizuje existující plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba, situované v Pohoří a Skalsku a plochy výroby a skladování – zemědělská výroba v Pohoří.

V severní části sídla Pohoří navazují navržené plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba na obdobné stabilizované území.

Komerční vybavenost, umožňující rozvoj podnikání v obci, je rozvíjena prostřednictvím ploch smíšených obytných – komerčních v lokalitě Chvátalka a na východním okraji Skalska.

Rekreace

Pro Pohoří typickým rysem jsou chatové osady v blízkosti Jílovského, Chotouňského a Turyňského potoka. Jedná se o osady Kondor, Markvart, Pohorka, Na Pískách, V Turyni a Na Losích.

Územní plán existující plochy staveb pro rodinnou rekreaci respektuje, ale nové nenavrhuje, s výjimkou návrhu ploch rekreace na některých pozemcích navržených k uvolnění z režimu PUPFL, kde již stavby pro rodinnou rekreaci stojí.

Část staveb pro rodinnou rekreaci je obklopena lesními pozemky, případně se lesní pozemek nachází i pod stavbou. Tyto objekty jsou vymezeny jako plochy rekreace specifické – plochy staveb pro rodinnou rekreaci v lese.

V sídle Skalsko je část dříve trvale obydlených objektů využívána pro pobytovou rekreaci. Přílehlé rozvojové plochy jsou vymezeny jako plochy smíšené obytné – rekreační.

Doprava

Z hlediska základní dopravní koncepce se jako zásadní jeví problematika bezpečnosti chodců pohybujících se po silnici III/1052 v zastavěném území řešených sídel. Územní plán vymezuje tři plochy přestavby umožňující doplnit uliční profil o chodník pro pěší.

Další navržené plochy veřejných prostranství doplňují chybějící komunikace obsluhující navržené zastavitelné plochy bydlení.

A.3.3. KONCEPCE VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

Sídelní zeleň je v zastavěném území a zastavitelných plochách tvořena převážně soukromými zahradami, trávníky, sady a zelení na veřejných prostranstvích a v přímé návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy pak stromořadími podél cest do volné krajiny, ozeleněnými mezemi a remízky.

Územní plán sídelní zeleň respektuje a chrání, v několika případech navrhuje doplnění ploch zeleně soukromé a vyhrazené. Stromořadí podél cest do volné krajiny budou doplňována.

A.3.4. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ SYSTÉMU CENTER A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Jsou vymezeny plochy veřejných prostranství a plochy veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostranstvích v zastavěném území jednotlivých sídel.

Vyjmenovaná veřejná prostranství budou využívána v souladu se stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití. Veřejná zeleň na těchto prostranstvích bude chráněna a doplňována. Parter veřejných prostranství bude vybaven s ohledem na potřeby setkávání lidí, odpočinku, osvětlení, bezpečných her dětí, bezpečnosti dospělých a parkování.

Základní systém veřejných prostranství v obci Pohoří

- Veřejné prostranství v okolí hasičské zbrojnice v historickém jádru obce Pohoří
- Veřejné prostranství v okolí rybníka v historickém jádru obce Pohoří

Centrum sídla Chotouň

- Veřejné prostranství v okolí obecního úřadu a mateřské školy
- Veřejné prostranství v okolí rybníka a lyžařského svahu

A.3.5. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Nové zastavitelné plochy jsou navrženy zejména v návaznosti na zastavěné území nebo uvnitř zastavěného území.

Maximální ohled je brán na ochranu krajiny a její nezastavitelnost (s výjimkou přípustných staveb v plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavitelném území), při současném umožnění rozvoje měkkého cestovního ruchu (pěší turistika, agroturistika, cyklistika a další aktivity cestovního ruchu realizované v souladu s podmínkami stanovenými tímto územním plánem).

A.3.5.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Z01-BV1 Rodinný dům Chotouň [0,0621 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

Z02-BV1 Rodinný dům Chotouň [0,0613 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace

- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

Z03-SV2 Rodinný dům Chotouň [0,5010 ha] Plochy smíšené obytné - venkovské (SV2), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena od jihu navrženou plochou veřejných prostranství P05-PV ze silnice III/1052
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

Z04-BV2 Rodinný dům Chotouň [0,1956 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV2), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze silnice III/1052
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

Z05-SR Rozšíření pozemku rodinného domu Chvátalka [0,0311 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (SR), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky ploch:

- 1a není určeno k zástavbě hlavním objektem
- 1b v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

Z07-VD Plochy výroby Pohoří [0,1086 ha] Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky ploch:

- 1a bude prokázáno zajištění dostatečné kapacity zásobování vodou a odkanalizování
- 1b rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV

Z08-VD Plochy výroby Pohoří [0,5486 ha] Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky ploch:

- 1a bude prokázáno zajištění dostatečné kapacity zásobování vodou a odkanalizování
- 1b rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

Z09-BV2 Rodinný dům Pohoří [0,1877 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV2**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

Z10-BV1 Rodinné domy Pohoří [0,4882 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

Z11-PV Plocha veřejných prostranství Chotouň [0,1477 ha] Plochy veřejných prostranství (**PV**), k.ú. Pohoří u Prahy

specifické podmínky plochy nejsou stanoveny

Z12-BV2 Rodinné domy Pohoří [0,3890 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV2**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

Z13-OS Rozšíření lyžařského areálu Chotouň [0,2799 ha] Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (**OS**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena z navržené plochy Z11-PV
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV

Z14-BV1 Rodinný dům Pohoří [0,0521 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV1), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace přes sousední pozemek vlastníka
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

Z15-PV Plocha veřejných prostranství Pohoří [0,1299 ha] Plochy veřejných prostranství (PV), k.ú. Pohoří u Prahy

specifické podmínky plochy nejsou stanoveny

Z16-BV1 Rodinné domy Pohoří [0,5055 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV1), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

Z17-BV1 Rodinné domy Pohoří [0,5559 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV1), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

- Z18-BV1 Rodinné domy Pohoří** [0,1678 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy
- 1 specifické podmínky plochy:
- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
 - 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
 - 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
 - 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci
- Z19-SR Rodinné nebo rekreační domy Skalsko** [0,3610 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy
- 1 specifické podmínky plochy:
- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
 - 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
 - 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
 - 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci
- Z20-SR Rodinný nebo rekreační dům Skalsko** [0,1674 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy
- 1 specifické podmínky plochy:
- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
 - 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
 - 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
 - 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci
- Z22-SR Rodinné nebo rekreační domy Skalsko** [0,1526 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy
- 1 specifické podmínky plochy:
- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
 - 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
 - 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
 - 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci
- Z23-BV2 Rodinné domy Skalsko** [0,8278 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV2**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

Z24-SR Rodinné nebo rekreační domy Skalsko [0,3066 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

Z25-SK Komerční vybavenost Skalsko [0,1420 ha] Plochy smíšené obytné – komerční (**SK**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV

Z26-BV1 Rodinné domy Skalsko [0,4012 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru, popř. v chráněném venkovním prostoru z provozu stávající lokality VD
- 1e v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

Z27-SK Plocha komerční vybavenosti Chvátalka [0,0582 ha] Plochy smíšené obytné – komerční (**SK**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky ploch:

1a není určeno k zástavbě hlavním objektem

Z29-RI **Plochy navržené k uvolnění z režimu PUPFL do rekreačního využití** [1,9831 ha] Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (**RI**), k.ú. Pohoří u Prahy

specifické podmínky ploch nejsou stanoveny

Z30-SR **Plocha navržená k uvolnění z režimu PUPFL do rekreačního využití** [0,1336 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy

specifické podmínky plochy nejsou stanoveny

A.3.5.2. VYMEZENÍ PLOCH PRO PŘESTAVBY

P01-SK **Komerční vybavenost Chvátalka** [0,1033 ha] Plochy smíšené obytné – komerční (**SK**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace

1b bude využito stávající napojení na technickou infrastrukturu po ověření dostatečné kapacity, dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci plochy přestavby.

P02-DS **Stavební úpravy silnice III/1052, Chotouň** [0,4558 ha] Plochy dopravní infrastruktury – silniční (**DS**), k.ú. Pohoří u Prahy

specifické podmínky plochy nejsou stanoveny

P03-DS **Stavební úpravy silnice III/1052, Pohoří** [0,1770 ha] Plochy dopravní infrastruktury – silniční (**DS**), k.ú. Pohoří u Prahy

specifické podmínky plochy nejsou stanoveny

P04-DS **Stavební úpravy silnice III/1052, Skalsko** [0,4278 ha] Plochy dopravní infrastruktury – silniční (**DS**), k.ú. Pohoří u Prahy

specifické podmínky plochy nejsou stanoveny

P05-PV **Plocha veřejných prostranství Chotouň** [0,0462 ha] Plochy veřejných prostranství (**PV**), k.ú. Pohoří u Prahy

specifické podmínky plochy nejsou stanoveny

A.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

A.4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Řešené území se nachází z hlediska silniční sítě České republiky 18 km jižně od Prahy na silnici III/1052 (propojení Jílové – silnice II/107).

Dále je severovýchodním okrajem řešeného území vedena silnice III/10113.

Územní plán respektuje v řešeném území stávající dopravní infrastrukturu, která je stabilizována ve stávajících koridorech a veřejných prostorech. Územní plán nenavrhuje nové koridory nadřazené dopravní infrastruktury. Koncepce řešení dopravní infrastruktury má za cíl zajistit v rámci řešeného území další dopravní napojení na silniční síť, zajistit místními komunikacemi dopravní obsluhu nových zastavitelných ploch a stabilizovat síť stávajících místních a účelových komunikací. S výjimkou silnic III. třídy a účelových komunikací vymezuje územní plán komunikační síť v zastavěném území jako plochy veřejných prostranství.

Územní plán navrhuje úpravu silnice III/1052 v zastavěném území jednotlivých sídel – doplnění chodníku pro pěší.

A.4.1.1. SILNIČNÍ A KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Dopravní infrastruktura je v návrhu územního plánu vymezena invariantně. Jsou navrženy následující stavby dopravní infrastruktury:

1. Stavební úpravy silnice III/1052, Chotouň, P02-DS
2. Stavební úpravy silnice III/1052, Pohoří, P03-DS
3. Stavební úpravy silnice III/1052, Skalsko, P04-DS

Územní plán nestanovuje závazné pozice připojení zastavitelných ploch a ploch přestavby na stávající či navrhovanou komunikační síť obce, ty budou stanoveny v dalším stupni dokumentace.

A.4.1.2. HROMADNÁ DOPRAVA

Územní plán respektuje stávající systém obsluhy území veřejnou hromadnou dopravou a dále respektuje stávající plochy pro veřejnou hromadnou dopravu. Systém dopravní obsluhy autobusovou dopravou bude zachován, nejsou navrženy jiné druhy veřejné dopravy. Umístění zastávek veřejné hromadné dopravy není územním plánem řešeno. Situování nových zastavitelných ploch nevyžaduje návrh nových zastávek veřejné hromadné dopravy.

A.4.1.3. DOPRAVA V KLIDU

Řešení dopravy v klidu respektuje existující stav. Doprava v klidu na území zastavitelných ploch a ploch pro přestavby bude řešena v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, viz A.6.4.

A.4.1.4. NEMOTORISTICKÁ DOPRAVA

Územní plán vymezuje plochy přestavby P02-DS, P03-DS a P04-DS na silnici III/1052. V těchto plochách by mělo dojít k doplnění uličního profilu o chodník pro pěší v zastavěném území sídel Chotouň, Pohoří a Skalsko, včetně návaznosti na zastávky veřejné hromadné dopravy. V rámci územního plánu jsou zachovány stávající pěší trasy v obci a okolí. Jsou respektovány stávající cyklotrasy, územní plán nové cyklotrasy nevymezuje.

A.4.1.5. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Jihozápadní částí řešeného území prochází jednokolejná regionální železniční trať č. 210 Praha – Vrané nad Vltavou – Čerčany/Dobříš. Její rozvoj zde není plánován.

A.4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Pro Územní plán Pohoří platí následující obecné podmínky:

- a) bude respektována existující technická infrastruktura
- b) technická infrastruktura v zastavitelných plochách bude řešena přednostně v rámci navržených ploch veřejných prostranství a ploch veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostranstvích, řešení bude upřesněno následnou dokumentací
- c) v případě nakládání s dešťovými vodami v zastavitelných plochách a plochách pro přestavby bude požadováno přednostně jejich zasakování v místě zadržení, resp. jejich zadržování a regulované odvádění do vod povrchových

Umístění sítí a prvků technické infrastruktury v grafické části územního plánu je pouze orientační.

A.4.2.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

A.4.2.1.1. ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Vodovodní síť v sídlech Chotouň, Pohoří a Skalsko používá vodu ze dvou vrtů poblíž Jílovského potoka, zásobování probíhá ve třech tlakových pásmech. Jejich kapacita pro zásobování obce je dostatečná i pro navržené zastavitelné plochy a plochy pro přestavby.

Areál v severní části řešeného území, vymezený jako plochy občanského vybavení specifické – věda a výzkum, provozuje vlastní vodovodní systém ze dvou vrtů.

Územní plán potvrzuje koncepci rozmístění stávajících objektů a vedení vodovodních sítí, které nadále rozvíjí. Distribuční soustava pitné vody plně umožní zásobování rozvojových ploch, vyjma většiny ploch určených k rekreaci, jejichž zásobování bude i nadále řešeno individuálně. Řešení rozvodu vodovodních řadů v rámci jednotlivých návrhových ploch bude předmětem konkrétních řešení projektových dokumentací.

A.4.2.1.2. ODKANALIZOVÁNÍ

V současné době je v sídlech Pohoří, Chotouň a Skalsko provozována tlaková kanalizace. Splašky jsou dopravovány do centrální čistírny odpadních vod, umístěné v Chotouň v blízkosti Chotouňského potoka, do kterého jsou také vypouštěny vyčištěné vody.

Areál v severní části řešeného území, vymezený jako plochy občanského vybavení specifické – věda a výzkum, provozuje vlastní čistírnu odpadních vod.

Územní plán potvrzuje koncepci rozmístění stávajících objektů a sítí vodohospodářské infrastruktury a nadále ji rozvíjí. Kromě odkanalizování zastavitelných ploch a ploch pro přestavby systémem tlakové kanalizace se souvisejícími čerpacími stanicemi předpokládá rozšíření stávající ČOV v Chotouni na kapacitu 600 EO, což si nevyžádá rozšíření plochy technické infrastruktury (TI), která je pro ČOV v územním plánu vymezena. Po rozšíření ČOV bude její kapacita dostatečná i pro navržené zastavitelné plochy a plochy pro přestavby.

Odpadní vody z rekreačních objektů a dále přechodně bydlicích obyvatel budou akumulovány v nepropustných bezodtokových jímkách, případně domovních ČOV, které budou pravidelně vyváženy k likvidaci na ČOV Jílové u Prahy.

Dešťové vody jsou většinou povrchově odváděny do sítě příkopů a místních vodotečí nebo do otevřených nádrží. Dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu.

A.4.2.1.3. VODNÍ TOKY A PLOCHY

Řešené území je odvodňováno Chotouňským a Turyňským potokem. Oba patří k pravostranným přítokům Sázavy.

Územní plán respektuje a potvrzuje koncepci ochrany vod povrchových a podzemních, zohledňující revitalizační opatření s cílem dosažení ekologicky dobrého stavu, tj. odstranění překážek na březích toků a eliminace nebo zmírnění dopadu drobných znečišťovatelů především z chatových osad.

V rámci zlepšení retenčních schopností území navrhuje územní plán novou vodní plochu na Jílovském a Chotouňském potoce, kde dále vymezuje dva suché poldry.

A.4.2.2. ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM A ZEMNÍM PLYNEM

Rozvody plynovodu jsou vedeny v severní části řešeného území pro napojení vědeckovýzkumného areálu, jejich rozvoj není navržen. Teplovody se v řešeném území nevyskytují.

V současnosti je území obce vytápěno lokálně (pevná paliva, elektrická energie) z domovních kotelen. Územní plán tuto skutečnost respektuje.

A.4.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Územní plán respektuje rozmístění stávajících zařízení a koridorů pro zásobování elektrickou energií.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby budou v maximálně možné míře připojeny na stávající vedení NN a VN v daných lokalitách. Nová vedení NN a VN budou realizována přednostně jako kabelová, podzemní. V rámci připojování nových ploch bude využita stávající kapacita distribučních trafostanic. Nové DTS budou umísťovány v rozvojových plochách dle bilančních nároků odběrných míst a konfigurace sítě v místě.

Na severním okraji řešeného území je dle oborových záměrů navržena nová elektrická stanice.

Připojení jednotlivých objektů uvnitř dotčených ploch bude řešeno v návaznosti na konkrétní rozmístění staveb.

A4.2.4. SPOJE

Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem, jsou návrhem respektovány.

Navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť, která je ve všech sídlech řešeného území.

Vysílače mobilních operátorů územní plán nenavrhuje. Jejich případné umístování musí být v souladu s podmínkami funkčního a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. V nezastavěném území je jejich umístování nepřipustné.

A.4.3. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Vzhledem k sousedství města Jílové u Prahy má obec v současnosti vyhovující základní veřejné občanské vybavení, konkrétně:

Chotouň – obecní úřad

Chotouň - mateřská škola Čtyřlístek

Pohoří – objekt SDH

Plochy pro toto veřejné občanské vybavení jsou územním plánem respektovány.

Územní plán stabilizuje plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení. K rozvoji je navržen Ski areál Chotouň, s ohledem na sezónní využití jsou sjezdařské plochy vymezeny jako plochy smíšené nezastavěného území – sportovní.

V severní části řešeného území v prostorách bývalého Chotouňského Dvora územní plán respektuje a stabilizuje vědeckovýzkumný areál, který je vymezen jako plochy občanského vybavení specifické – věda a výzkum.

Komerční občanské vybavení je minimální, v sídle Pohoří se nachází hostinec, v Chotouni penzion, autoservis a občerstvení u Ski areálu.

Územní plán umožňuje umísťovat stavby a zařízení občanského vybavení ve stabilizovaných a zastavitelných plochách smíšených obytných – venkovských, plochách smíšených obytných - rekreačních a ve stabilizovaných a zastavitelných plochách bydlení v rodinných domech - venkovských v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

A.4.4. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Územní plán stabilizuje systém ploch veřejných prostranství a ploch veřejných prostranství – zeleně na veřejných prostranstvích uvnitř zastavěného území, vymezený v Hlavním výkresu B2. Silnice III. třídy, komunikace vně zastavěného území, polní a lesní cesty jsou zahrnuty do ploch dopravní infrastruktury.

Plochy veřejných prostranství jsou v návrhu územního plánu vymezeny invariantně. Navrženy jsou následující plochy veřejných prostranství:

1. Plocha veřejných prostranství Chotouň, Z11-PV
2. Plocha veřejných prostranství Pohoří, Z15-PV
3. Plocha veřejných prostranství Chotouň, P05-PV

A.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

Ochrana krajiny a hodnot, jež ji spoluutvářejí, je jedním ze základních principů tvorby územního plánu Pohoří.

Struktura prostorového uspořádání volné krajiny a sídelní zeleně vychází z celkové urbanistické koncepce, dále pak respektuje hodnoty zjištěné v rámci terénního šetření a průzkumů území. Cílem vymezení nezastavitelných ploch v zastavěném území jako samostatných funkčních ploch je zajištění rozvoje kvalitních veřejných ploch městského interiéru i obytného prostředí a dále pak i zabezpečení návaznosti na krajinnou zeleň, tedy volnou krajinu.

Charakter krajiny na území obce Pohoří mimo zastavěné území a zastavitelné plochy je stabilizován a rozvíjen následujícími charakteristickými plochami s rozdílným způsobem využití:

- plochy zemědělské (NZ)
- plochy přírodní (NP)
- plochy lesní (NL)
- plochy smíšené nezastavěného území (NS), rozdělené na plochy smíšené nezastavěného území – sportovní (NSs) a plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierození (NSo)
- plochy vodní a vodohospodářské (W)
- plochy vodní a vodohospodářské – suché poldry (Wp)

Vně i uvnitř zastavěného území jsou stabilizovány i rozvíjeny plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
- plochy veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)

Plochy v nezastavěném území jsou primárně nezastavitelné s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Součástí řešení volné krajiny jsou také protierození a protipovodňová opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, která jsou zařazena do ploch změn v krajině, případně je jejich realizace možná v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území (např. větrolamy, remízky, zatravňování nebo protierození meze).

Charakteristika výše uvedených ploch včetně podmínek pro jejich využití je uvedena v kapitolách A.6.2 - A.6.4.

A.5.1. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

K01-W Vodní nádrž Pod Ráčkem [0,1540 ha] Plochy vodní a vodohospodářské (W), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky ploch:

1a plocha K01-W je vymezena jako veřejně prospěšné opatření VR 01

- K02-Wp;W Suchý poldr a vodní nádrž Pod strání** [2,4349 ha] Plochy vodní a vodohospodářské (**W**), Plochy vodní a vodohospodářské – suché poldry (**Wp**), k.ú. Pohoří u Prahy
1 specifické podmínky ploch:
1a plocha K02-Wp; W je vymezena jako veřejně prospěšné opatření VR 02
- K03-Wp Suchý poldr Na Brusu** [0,8448 ha] Plochy vodní a vodohospodářské – suché poldry (**Wp**), k.ú. Pohoří u Prahy
1 specifické podmínky ploch:
1a plocha K03-Wp je vymezena jako veřejně prospěšné opatření VR 03
- K04-ZS Rozšíření zahrady, Chvátalka** [0,0170 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří u Prahy
specifické podmínky plochy nejsou stanoveny
- K05-NSs Rozšíření lyžařského areálu Chotouň** [1,5369 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – sportovní (**NSs**), k.ú. Pohoří u Prahy
specifické podmínky plochy nejsou stanoveny
- K06-NSs Rozšíření lyžařského areálu Chotouň** [1,5667 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – sportovní (**NSs**), k.ú. Pohoří u Prahy
specifické podmínky plochy nejsou stanoveny
- K07-ZS Zahrada u stavby individuální rekreace, Pohoří** [0,3427 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří u Prahy
specifické podmínky plochy nejsou stanoveny
- K08-NSo Doprovodná zeleň pod vysokým napětím, Pohoří** [0,0806 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní (**NSo**), k.ú. Pohoří u Prahy
specifické podmínky plochy nejsou stanoveny
- K09-ZS Zahrada u rodinného domu, Pohoří** [0,1402 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří u Prahy
specifické podmínky plochy nejsou stanoveny
- K10-ZS Zahrada Skalsko** [0,0648 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří u Prahy
specifické podmínky plochy nejsou stanoveny
- K11-ZS Zahrada Skalsko** [0,5953 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří u Prahy
specifické podmínky plochy nejsou stanoveny
- K12-ZV Plochy navržené k uvolnění z režimu PUPFL do využití pro veřejné prostranství** [0,2295 ha] Plochy veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostranstvích (**ZV**), k.ú. Pohoří u Prahy
specifické podmínky plochy nejsou stanoveny

- K13-NSo** Plocha navržená k uvolnění z režimu PUPFL do využití pro ochrannou zeleň [0,1194 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní (NSo), k.ú. Pohoří u Prahy
- specifické podmínky plochy nejsou stanoveny

A.5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Návrh Územního plánu Pohoří upřesňuje vymezení nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability a vymezuje prvky lokální.

A.5.2.1. NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ PRVKY ÚSES

Návrh územního plánu Pohoří upřesňuje vymezení nadregionálních a regionálních prvků ÚSES.

Tab. 2 Plochy jednotlivých nadregionálních a regionálních prvků (segmentů) ÚSES

KAT	KÓD	POPIS	FUNKČNÍ
NK	část NK 61 (LC Na Losích - LC Nad studeným potokem)	hygrofilní	A
NK	část NK 61 (LC U prvních vrat - LC Na Losích)	hygrofilní	A
RK	část RK 1200 (LC Markvartův rybník - RC Grybla)	hygrofilní	A

Ve sloupci FUNKČNÍ – A = ano, funkční;

A.5.2.2. LOKÁLNÍ PRVKY ÚSES

Návrh územního plánu Pohoří vymezuje lokální prvky ÚSES.

Tab. 3 Plochy jednotlivých lokálních prvků (segmentů) ÚSES

KAT	KÓD	POPIS	FUNKČNÍ
LC	vložené LC Na Losích v NK 61	hygrofilní	A
LC	vložené LC U prvních vrat v NK 61	hygrofilní	A
LC	vložené LC Markvartův rybník v RK 1200	hygrofilní	A
LC	LC U Lokače	hygrofilní	A
LC	LC Hliník Na podolání	hygrofilní	A
LC	LC Na přídělech	hygrofilní	A
LC	LC U myslivny Turyň	hygrofilní	A
LC	LC Údolí Turyňského potoka	hygrofilní	A
LC	LC Pod studánkou	hygrofilní	A
LK	LK (LC U Lokače - LC Zadní Bába)	hygrofilní	A

KAT	KÓD	POPIS	FUNKČNÍ
LK	LK (soutok s Jílovským potokem - LC U Lokače)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Hliník Na podolání - soutok s levostranným přítokem)	hygrofilní	A
LK	LK (soutok s Chotouňským potokem - LC Hliník Na podolání)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Na přidělech - RK 1196/58)	hygrofilní	A
LK	LK (soutok s Jílovským potokem - LC Na přidělech)	hygrofilní	A*
LK	LK (LC Pod Božskou skálou - soutok s Chotouňským potokem)	hygrofilní	A*
LK	LK (LC Nad studeným potokem - LC Pod Božskou skálou)	hygrofilní	A
LK	LK (LC U myslivny Turyň - LC Na Losích)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Údolí Turyňského potoka - LC U myslivny Turyň)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Údolí Turyňského potoka - LC Pod studánkou)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Pod studánkou - LC 169/19)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Vlčí rokle - LC 169/19)	hygrofilní	A
LK	LK (LC U prvních vrat - LC Vlčí rokle)	hygrofilní	A

Ve sloupci FUNKČNÍ – A = ano, funkční; A* - částečně funkční

A.5.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Návrh územního plánu Pohoří umožňuje vznik lokálních stezek, pěšin apod. na plochách zeleně, na plochách zemědělských a přírodních a jejich propojení na existující síť polních a lesních cest. Stabilizované i navrhované funkční plochy NSo, NSS, NP a NL by měly přispět k celkové příznivé prostupnosti krajiny jak obyvatelům, tak současně i prostupnosti pro ostatní druhy ekosystému. Významný polyfunkční význam mají zejména skladebné prvky ÚSES.

A.5.3.1. CESTNÍ SÍŤ

Stávající cestní síť je územním plánem stabilizována

Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a dočasná oplocení pastvin). Přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou „zahrada“. Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací v krajině.

A.5.4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI A PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V řešeném území nejsou záplavová území vymezena.

Pro snížení dešťového odtoku bude využita přirozená i umělá retence území. Územní plán Pohoří navrhuje opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny (veřejně prospěšné opatření VR 01 – VR 03), která jsou zařazena do ploch změn v krajině.

V rámci návrhu ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:

- podél koryta všech vodotečí a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené manipulační pásmo o šíři 6 - 8 m od břehové čáry na obě strany (tzv. potoční koridor) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro správu a údržbu vodního toku. Součástí opatření je nezbytné odstranění všech staveb či příčně položených plotů a jiných překážek, které by mohly způsobit vzdutí vodní hladiny v případě zvýšených průtoků.
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Likvidaci dešťových vod je nutné řešit kombinovaným systémem přirozené/umělé retence, např. zasakováním v místě spadu, odvedením odvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku).
- likvidace srážkových vod ze zpevněných nepropustných ploch veřejných prostranství bude řešena vsakováním v nezpevněných plochách veřejných prostranství (například v zatravněných plochách) a povrchovým nebo trubním svodem ústícím do nejbližších vodotečí, doplněným podle prostorových a technických možností retencí v průběhu trasy.

Návrh ÚP Pohoří nevymezuje konkrétní opatření k protierozní ochraně půd. Obecně je požadováno v ohrožených územích (zejména severní část Chotouně) uplatňování následujících opatření:

- doplnění protierozních liniových prvků (meze, polní cesty s travnatými břehy, travnaté průlehy, zatravnovací pásy) a jejich ozelenění dřevinami přirozeného charakteru
- zatravnění se navrhuje pouze v plochách vyšší sklonitosti a v nivách vodních toků (není graficky vyjádřeno)
- stabilizace – opevnění drah soustředěného odtoku a změna organizace půdního fondu

A.5.5. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Územní plán stabilizuje území **ploch rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)** a **ploch rekreace specifické - plochy staveb pro rodinnou rekreaci v lese (RX)**, situované především podél Chotouňského a Turyňského potoka.

Samostatně je řešena problematika v lokalitě Skalsko, kde je část objektů využívána pro pobytovou rekreaci (chalupy), zde jsou pozemky a stavby vymezeny jako **plochy smíšené obytné – rekreační**.

Jako **plochy smíšené nezastavěného území - sportovní** stabilizuje územní plán Ski areál Chotouň a dalšími obdobnými plochami jej rozvíjí. Tyto plochy budou mimo sezónu využívány jako louky.

Územní plán stabilizuje systém turistických a cyklistických tras na stávajících cestách.

A.5.6. VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

V řešeném území nejsou navrhována ani vymezována žádná nová chráněná ložisková území, dobývací prostory ani nová ložiska nebo otvírky nerostných surovin. Stávající geologické jevy, které jsou limitem funkčního využití území (viz odůvodnění ÚP), jsou územním plánem respektovány.

A.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 (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití (funkční plochy s přiřazenou barvou a indexem), které pokrývají celé správní území obce. Z hlediska časového horizontu využití jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované a plochy změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině).

plochy stabilizované (uvnitř i vně zastavěného území), na kterých je respektován stávající stav využití území a stanoveny podmínky pro využití ploch (v Hlavním výkresu B2 jsou vymezeny v rozsahu hranice plně vybarvené plochy příslušné barvy a odlišeny černým indexem plochy)

plochy změn – zastavitelné (vně a výjimečně i uvnitř zastavěného území), plochy určené ke změně využití dosud nezastavěných ploch (v Hlavním výkresu B2 jsou vymezeny v rozsahu hranice křížem šrafované plochy příslušné barvy a odlišeny písmenem „Z“ na počátku fialově zbarveného indexu plochy)

plochy změn – plochy přestavby (uvnitř zastavěného území), plochy určené ke změně využití zastavěných ploch (v Hlavním výkresu B2 jsou vymezeny v rozsahu hranice křížem šrafované plochy příslušné barvy a odlišeny písmenem „P“ na počátku modrého indexu plochy)

plochy změn – v krajině (vně zastavěného území), plochy určené ke změně využití nezastavěného území na plochy, které nejsou určeny k zástavbě (v grafických přílohách jsou vymezeny v rozsahu hranice křížem šrafované plochy příslušné barvy a odlišeny písmenem „K“ na počátku zeleně zbarveného indexu plochy)

Na plochách změn je možné zachovat stávající využití území, včetně údržby existujících staveb, ale nesmí být znemožněna nebo podstatně ztížena realizace navržené změny využití těchto ploch.

Tab. 4 Plochy s rozdílným způsobem využití

Poř.číslo	Kód	Název plochy s rozdílným způsobem využití
1a., 1b.	BV1, BV2	Plochy bydlení - v rodinných domech – venkovské
2a., 2b.	SV1, SV2	Plochy smíšené obytné – venkovské
3.	SR	Plochy smíšené obytné – rekreační
4.	SK	Plochy smíšené obytné – komerční
5.	RI	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
6.	RZ	Plochy rekreace – zahrádkové osady
7.	RX	Plochy rekreace specifické – plochy staveb pro rodinnou rekreaci v lese
8.	OV	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura
9.	OS	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
10.	OX	Plochy občanského vybavení specifické – věda a výzkum
11.	DS	Plochy dopravní infrastruktury - silniční
12.	DC	Plochy dopravní infrastruktury – účelové, polní a lesní cesty
13.	DZ	Plochy dopravní infrastruktury – železniční
14.	TI	Plochy technické infrastruktury
15.	VD	Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba
16.	VZ	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba
17.	PV	Plochy veřejných prostranství
18.	ZV	Plochy veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostranstvích
19.	W	Plochy vodní a vodohospodářské
20.	Wp	Plochy vodní a vodohospodářské – suché poldry
21.	NZ	Plochy zemědělské – zemědělské obhospodařování
22.	ZS	Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená
23.	NL	Plochy lesní
24.	NP	Plochy přírodní
25.	NSo	Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní
26.	NSs	Plochy smíšené nezastavěného území - sportovní

A.6.1. VYMEZENÍ POJMŮ

Pro účely ÚP Pohoří se stanovují následující pojmy:

Doplňková stavba a zařízení je stavba vedlejší nebo podmiňující, která svým účelem a umístěním s hlavní stavbou souvisí, a která zabezpečuje nebo doplňuje funkčnost (užitelnost) hlavní stavby.

Drobná a řemeslná výroba je podnikatelská činnost zaměstnávající méně než deset zaměstnanců.

Hlavní stavba je stavba na stavebním pozemku, která plní hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití stanovené pro danou plochu s rozdílným způsobem využití, a která tímto využitím pozemek zásadním způsobem ovlivňuje.

Maloobchod, maloobchodní prodej a služby je prodejní jednotka sloužící k přímému prodeji zboží a služeb spotřebiteli.

Nerušící stavby, zařízení, výrobní činnosti jsou takové, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením negativními účinky a vlivy nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad míru přiměřenou poměrům.

Služební byt je byt, který je umístěn ve stavbě, případně komplexu staveb, sloužících jinému využití, než je bydlení a je určen pro osoby, které mají ke stavbě nebo komplexu staveb vlastnické právo a pro osoby vykonávající zde stálou správu nebo službu.

Stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury jsou stavby situované uvnitř jiné plochy s rozdílným způsobem využití mimo plochy dopravní a technické infrastruktury; slouží k umístění nezbytných plošných a liniových zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu jsou stavby do 150 m² výrobní plochy, bez zvýšených nároků na zátěž území včetně zátěže dopravní.

Ustoupené podlaží je podlaží, které je výrazně hmotově odděleno a odsazeno min. o 2 m od hlavní fronty objektu a jehož půdorysná plocha je výrazně redukována vůči celkové půdorysné ploše objektu. Výška ustoupeného podlaží dosahuje max. 2/3 výšky podkroví.

Veřejným ubytováním je ubytování v hotelech, motelech, penzionech apod.

Vymezená plocha je plocha změny s přiděleným indexem „Z“, „P“ nebo „K“ nebo stabilizovaná plocha tvořená na sebe navazujícími pozemky se shodným způsobem využití.

A.6.2. OBECNÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

a) **Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití**, které jsou podle přípustnosti členěny na:

- Hlavní využití – vymezuje stavby a využití území, které v území nebo ploše převládají a které naplňují základní charakteristiky funkčního využití plochy.
- Přípustné využití – vymezuje stavby a využití území, které nejsou plošně a významově rozhodující a které doplňují hlavní využití a slouží k dosažení optimálního využití. Dále mu rovněž odpovídají stavby, které jsou nezbytným vybavením pro obsluhu dané lokality.

- Podmíněně přípustné využití – je takové využití území, které umožňuje umísťovat stavby neuvedené v hlavním, přípustném a nepřípustném využití za podmínky, že tyto stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím a současně nesnižují kvalitu prostředí, tj. nenarušují hlavní funkci území a funkce okolní, zejména pohodu bydlení. Stavby navržené jako podmíněně přípustné lze umísťovat jen po splnění stanovených podmínek.
- Nepřípustné využití – vymezuje stavby a využití území, které neodpovídají hlavnímu využití, tj. nejsou slučitelné s hlavní funkcí plochy. Tyto stavby nelze v daném území umísťovat.

Podmínky využití ploch (funkční využití území) jsou v kapitole A.6.4 definovány pro jednotlivé barevně odlišené plochy s rozdílným způsobem využití v rozsahu jejich hranic.

Stanoveným podmínkám využití a prostorového uspořádání musí odpovídat účel a uspořádání zde umísťovaných, povolovaných či ohlašovaných staveb, změn stávajících staveb, změn v užívání staveb, využití území a změn využití území.

U stávajících staveb, jejichž využití neodpovídá stanoveným podmínkám pro využití plochy, lze provádět bez omezení udržovací práce. Případné stavební úpravy těchto staveb však již musí být se stanovenými podmínkami pro využití plochy v souladu.

b) Podmínky prostorového uspořádání – pro plochy stabilizované, zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny v kapitole A.6.3., a to přiřazením maximální výšky zastavění, maximálního procenta zastavění, velikost plochy zastavěné stavbou, minimálního procenta ozelenění a omezením velikosti plochy zastavěné stavbou v m².

- maximální výška zastavění v ploše s rozdílným způsobem využití, vyjádřená číselnou hodnotou v metrech nebo/a zároveň počtem nadzemních podlaží (případně + podkroví). Udává maximální výšku nejvyššího bodu stavby v metrech, měřenou od průměru rostlého terénu při patě stavby nebo/a zároveň počet nadzemních podlaží od vstupního 1. nadzemního podlaží. Za nejvyšší bod stavby se nepovažují komíny a antény.
- maximální procento zastavění je podíl výměry zastavěné plochy všech staveb vztahený k celkové výměře stavebního pozemku
- minimální procento ozelenění je podíl minimální výměry tvořené zelení a nezpevněnými plochami, schopnými vsakování dešťových vod, vztahený k celkové výměře vymezené plochy s rozdílným způsobem využití. Do výměry zeleně není započítána zeď na svislých konstrukcích (tedy popínavá), plochy s tvárnicemi pro zatravnění, zeď v nádobách ani plochy tzv. zelených střech
- minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu vyjádřená číselnou hodnotou v metrech čtverečných na byt. Udává nejmenší výměru stavebního pozemku, na kterém lze umístit rodinný dům s jedním bytem. V případě, že stavba obsahuje více bytů, vypočítá se minimální velikost stavebního pozemku násobením počtu bytů a požadované velikosti na byt.

U stávajících staveb, jejichž prostorové uspořádání neodpovídá stanoveným podmínkám prostorového uspořádání, lze provádět bez omezení udržovací práce. Případné změny dokončených staveb nesmí překročení podmínek prostorového uspořádání zvýšit. V případě demolice stávající stavby, která překračovala podmínky prostorového uspořádání, musí novostavba tyto podmínky již splňovat.

V případě nové parcelace platí pro zastavitelné plochy podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

- Budou maximálně ochráněny vodní toky včetně vlasečnic a pramenů.

- Terénní úpravy budou minimalizovány.
- V maximální míře budou realizovány výsadby vzrostlé zeleně tvořené stanovištně vhodnými dřevinami.
- c) **Podmínky pro využití území v překryvných plochách ÚSES** - územní systém ekologické stability je překryvnou funkcí ploch s rozdílným způsobem využití, zobrazených v Hlavním výkresu B2.
 - Plochy biocenter musí umožnit trvalou existenci druhů a společenstev přirozeného genofondu krajiny, která svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného nebo pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.
 - Plochy biokoridorů musí umožnit migraci organismů mezi biocentry.
 - Realizací staveb na plochách ÚSES nesmí být narušena kontinuita a funkce ÚSES.
 - Na všech plochách ÚSES je nepřípustné trvalé oplocení.

A.6.3. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ

1a. PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské

BV1

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, zahradní domky, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, sady
- stavby ubytovacích a stravovacích zařízení kategorie nejvýše penzion s ubytovací kapacitou do 30 lůžek
- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení (např. mateřské školy) sloužící pro obsluhu tohoto území
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro obsluhu tohoto území
- související dopravní a technická infrastruktura
- existující stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci
- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- dětská hřiště
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- vodní plochy, vodní toky
- prvky územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro obchod a služby slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území

(zejména hygienickými limity a dopravní zátěží) a slouží pro obsluhu tohoto území

- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění rodinného domu: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění: 35%
- minimální procento ozelenění: 45%
- minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu je 500 m²/byt

Další podmínky využití:

- všechny rodinné domy budou mít max. 2 byty
- všechny nové stavby pro bydlení musí být vybaveny garážemi nebo odstavným stáním na vlastním pozemku v počtu 2 stání na 1 byt
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).
- v zastavitelné ploše Z26-BV1 bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru, popř. v chráněném venkovním prostoru z provozu stávající lokality VD
- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu

1b. PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské

BV2

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, zahradní domky, kůlny,

altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, sady
- stavby ubytovacích a stravovacích zařízení kategorie nejvýše penzion s ubytovací kapacitou do 30 lůžek
- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení (např. mateřské školy) sloužící pro obsluhu tohoto území
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro obsluhu tohoto území
- související dopravní a technická infrastruktura
- existující stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci
- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- dětská hřiště
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- vodní plochy, vodní toky
- prvky územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro obchod a služby slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží) a slouží pro obsluhu tohoto území
- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění rodinného domu: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění: 25%
- minimální procento ozelenění: 55%
- minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu je 900 m²/byt

Další podmínky využití:

- všechny rodinné domy budou mít max. 2 byty
- všechny nové stavby pro bydlení musí být vybaveny garážemi nebo odstavným stáním na vlastním pozemku v počtu 2 stání na 1 byt
- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu

- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

2a. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské

SV1

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech, usedlostech a domech s hospodářským zázemím
- stavby a zařízení pro obslužnou sféru (veřejné a malé komerční občanské vybavení, tedy veřejnou správu, obchodní prodej, administrativu, kulturu, církev, zdravotnictví, sociální služby, péči o rodinu, vzdělání a výchovu, vědu a výzkum, maloobchod, služby, veřejné ubytování a stravování), integrované v rodinných domech nebo v samostatných objektech
- stavby a zařízení nerušící výroby a nerušící zemědělské výroby

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, zahradní domky, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, sady
- související dopravní a technická infrastruktura
- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- existující stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci
- dětská hřiště, venkovní sportoviště
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- vodní plochy, vodní toky
- prvky územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění rodinného domu: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění: 40%
- minimální procento ozelenění: 40%
- minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu je 500 m²/byt

Další podmínky využití:

- všechny rodinné domy budou mít max. 2 byty
- všechny nové rodinné domy musí být vybaveny garážemi nebo odstavným stáním na vlastním pozemku v počtu 2 stání na 1 byt
- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

**2b. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
- venkovské****SV2**Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech, usedlostech a domech s hospodářským zázemím
- stavby a zařízení pro obslužnou sféru (veřejné a malé komerční občanské vybavení, tedy veřejnou správu, obchodní prodej, administrativu, kulturu, církev, zdravotnictví, sociální služby, péči o rodinu, vzdělání a výchovu, vědu a výzkum, maloobchod, služby, veřejné ubytování a stravování), integrované v rodinných domech nebo v samostatných objektech
- stavby a zařízení nerušící výroby a nerušící zemědělské výroby

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, zahradní domky, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, sady
- související dopravní a technická infrastruktura
- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- existující stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci
- dětská hřiště, venkovní sportoviště
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- vodní plochy, vodní toky
- prvky územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění rodinného domu: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění: 30%
- minimální procento ozelenění: 50%
- minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu je 900 m²/byt

Další podmínky využití:

- všechny rodinné domy budou mít max. 2 byty
- všechny nové rodinné domy musí být vybaveny garážemi nebo odstavným stáním na vlastním pozemku v počtu 2 stání na 1 byt
- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

3. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – rekreační

SR

Hlavní využití:

- bydlení a pobytová rekreace v rodinných domech, usedlostech a domech s hospodářským zázemím

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, zahradní domky, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, sady
- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb rodinných domů
- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení (např. mateřské školy) sloužící pro obsluhu tohoto území
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro obsluhu tohoto území
- související dopravní a technická infrastruktura
- existující stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci
- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- dětská hřiště

- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- vodní plochy, vodní toky
- prvky územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro obchod a služby slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží) a slouží pro obsluhu tohoto území
- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění rodinného domu: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění: 30%
- minimální procento ozelenění: 50%
- stavby pro rodinnou rekreaci, zahrnuté do ploch smíšených obytných – rekreačních v místní části Skalsko, musí v případě konverze na bydlení splňovat podmínku minimální velikosti pozemku 600 m².

Další podmínky využití:

- všechny rodinné domy budou mít max. 2 byty
- všechny nové rodinné domy musí být vybaveny garážemi nebo odstavným stáním na vlastním pozemku v počtu 2 stání na 1 byt
- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

**4. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
– komerční****SK**Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro obslužnou sféru (komerční občanské vybavení, tedy obchodní prodej, administrativu, maloobchod, služby), integrované v rodinných domech nebo v samostatných objektech
- stavby a zařízení nerušící výroby

Přípustné využití:

- bydlení v rodinných domech, usedlostech a domech komerčního občanského vybavení
- přechodné ubytovací služby včetně stravování
- související dopravní a technická infrastruktura
- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- dětská hřiště
- veřejná prostranství, zeleň
- vodní plochy, vodní toky

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění: 35%
- minimální procento ozelenění: 45%
- minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu je 500 m²/byt

Další podmínky využití:

- všechny rodinné domy budou mít max. 2 byty
- všechny nové obytné stavby musí být vybaveny garážemi nebo odstavným stáním na vlastním pozemku v počtu 2 stání na 1 byt; pro vozidla návštěvníků budou realizována odstavná stání v rámci vymezené plochy
- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

5. PLOCHY REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

RI

Hlavní využití:

- pozemky a stavby pro rodinnou rekreaci samostatné nebo seskupené do rekreačních lokalit

Přípustné využití:

- drobné stavby bezprostředně související s rodinnou rekreací, například garáže a parkovací přístřešky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro rodinnou rekreaci
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- související dopravní a technická infrastruktura
- dětská a rekreační hřiště, pobytové louky
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- vodní plochy, vodní toky
- prvky územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví,
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP,
- maximální procento zastavění: 15%,
- minimální procento ozelenění: 75%

Další podmínky využití:

- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).
- tam, kde to je technicky možné, budou stavby napojeny na technickou infrastrukturu sídla
- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- všechny stavby pro rodinnou rekreaci i stavby přípustného využití musí být vybaveny zařízením na odvádění a jímání nebo čištění odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, tj. například i na dočasnou stavbu nepropustné jímky umístěné co nejbližší pozemní komunikaci umožňující její vyvážení. Nepropustné jímky na vyvážení jsou přípustné jako stavby dočasné do doby, než bude technicky možné stavbu hlavní napojit na kanalizaci.

6. PLOCHY REKREACE - zahrádkové osady

RZ

Hlavní využití:

- individuální rekreační zahradnická činnost v zahrádkových osadách, zpravidla se zahrádkovými chatami

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro skladování a zpracování plodin a produktů zahradnické činnosti
- stavby pro společné zařízení zahrádkové osady (společné skladování a zpracování plodin, moštárny, hygienická zařízení, klubovny, občerstvení, apod.)
- související dopravní a technická infrastruktura
- související stavby pro nakládání s odpady
- související dětská a rekreační hřiště
- sídelní a doprovodná zeleň
- vodní plochy, vodní toky
- prvky územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví, max. 7 m
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP, max. 3,5 m
- maximální procento zastavění: 15%, velikost plochy zastavěné zahrádkovou chatou však nepřesáhne 30 m²
- minimální procento ozelenění: 75%

Další podmínky využití:

- tam, kde to je technicky možné, budou stavby s hygienickým zařízením napojeny na technickou infrastrukturu sídla
- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- všechny stavby s hygienickým zařízením musí být vybaveny zařízením na odvádění a jímání nebo čištění odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, tj. například i na dočasnou stavbu nepropustné jímky umístěné co nejblíže pozemní komunikaci umožňující její vyvážení. Nepropustné jímky na vyvážení jsou přípustné jako stavby dočasné do doby, než bude technicky možné stavbu hlavní napojit na kanalizaci.
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

7. PLOCHY REKREACE SPECIFICKÉ - plochy staveb pro rodinnou rekreaci v lese

RX

Hlavní využití:

- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci v přímé návaznosti na plochy lesa

Nepřípustné využití:

- výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci
- napojení chat na technickou infrastrukturu a vybavení chat zařízením na odvádění a jímání nebo čištění vody
- dětská hřiště
- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním využití a zároveň s nimi nesouvisející

Další podmínky využití:

- přípouští se pouze udržovací práce a nezbytně nutné opravy stavby pro rodinnou rekreaci, její rozšiřování do lesních pozemků je nepřípustné

8. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura

OV

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro veřejnou občanskou vybavenost (vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, péče o seniory, komunitní bydlení pro seniory, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva)

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- plochy parkovacích stání
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- prvky ÚSES

Podmíněně přípustné využití:

- služební byt umístěný ve stavbě hlavní za podmínky, že souvisí se stavbou hlavního využití
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 3 NP + podkroví
- maximální procento zastavění: 50%
- minimální procento ozelenění: 30%

Další podmínky využití:

- v maximální míře budou zachovány stávající vzrostlé stromy a posíleny další zelení
- dešťové vody v zastavěném území budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

**9. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
– tělovýchovná a sportovní zařízení****OS**Hlavní využití:

- stavby, zařízení a plochy pro tělovýchovu, sport a rekreaci (hřiště, stadiony, tělocvičny, lyžařské areály, kluziště, jezdecké areály, kynologická cvičiště, apod.)

Přípustné využití:

- stezky pro pěší a pro rekreační sport, cyklostezky, turistické trasy
- nástupy lyžařů na lanové dráhy a vleky a dojezdy k nim
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- prvky ÚSES
- dětská hřiště
- vodní plochy, vodní toky
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení za podmínky, že souvisí se stavbou nebo zařízením v hlavním využití, funkcí a charakterem stavbu v hlavním využití doplňuje a zvyšuje komfort jejího užívání
- stavby pro ubytování do kapacity 50 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vymezené ploše
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění: 1 NP + podkroví nebo ustoupené podlaží
- maximální procento zastavění: 30%
- minimální procento ozelenění: 15%

Další podmínky využití:

- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV

- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- v maximální míře budou zachovány stávající vzrostlé stromy a posíleny další zelení
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

10. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ SPECIFICKÉ – věda a výzkum

OX

Hlavní využití:

- plochy a stavby pro komerční vědu a výzkum

Přípustné využití:

- výrobní a skladové činnosti související s hlavním využitím
- stavby pro chov zvířat, příprava a skladování krmiv a steliva
- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb občanského vybavení
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství, zeleň
- prvky ÚSES

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění: 3 NP
- maximální procento zastavění: 25%
- minimální procento ozelenění: 55%

Další podmínky využití:

- v maximální míře budou zachovány stávající vzrostlé stromy a posíleny další zelení
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

**11. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
– silniční****DS**Hlavní využití:

- veřejná silniční dopravní infrastruktura – silnice III. třídy, mimo zastavěné území obce (dle ČSN 73 6101).
- veřejná dopravní infrastruktura – průtahy silnic III. třídy v zastavěné území obce (dle ČSN 73 6110).

Přípustné využití:

- liniové dopravní stavby v přidruženém dopravním prostoru (cyklistické a pěší komunikace, stezky pro rekreační sport)
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- zastávky hromadné dopravy
- stavby dopravních ploch, jako jsou odstavné a parkovací plochy, garáže, obratiště a výhybny, shromažďovací a rozptylové plochy, chodníky
- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihlukové stěny, apod.),
- liniové stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití,
- vodohospodářské stavby na vodních tocích a údržba vodních toků protínajících plochy silniční dopravy,
- liniové a plošné výsadby doprovodné zeleně
- prvky ÚSES
- vodní plochy, vodní toky

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**12. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
– účelové, lesní a polní cesty****DC**Hlavní využití:

- účelové veřejné komunikace dopravní infrastruktury uvnitř i vně zastavěného území obce
- polní cesty (dle ČSN 73 6109) a lesní cesty (dle ČSN 73 6108)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)
- liniové stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití
- zařízení a úpravy pro cyklistický a pěší provoz
- vodohospodářské stavby na vodních tocích a údržba vodních toků protínajících dopravní plochy
- liniové a plošné výsadby doprovodné a izolační zeleně

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

13. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**DZ****– železniční**Hlavní využití:

- dopravní infrastruktura drážní dopravy (plochy kolejíšť včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, plochy přístupových cest)

Přípustné využití:

- doprovodná a izolační zeleň
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- další stavby a zařízení provozně související s hlavním využitím
- prvky ÚSES
- vodní plochy, vodní toky

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

14. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**TI**Hlavní využití:

- plochy a zařízení technické infrastruktury se samostatným vymezením (zásobování vodou – vodojemy a vodovodní sítě včetně zařízení, odkanalizování - čistírny odpadních vod, dešťové usazovací nádrže, záchytné nádrže včetně sítí a zařízení, centrální zásobování teplem - výtopny, kotelny a sítě včetně zařízení, zásobování zemním plynem - zařízení pro skladování plynů a sítě včetně zařízení, zásobování elektrickou energií – sítě včetně zařízení, elektronické komunikace - telefonní ústředny, vysílací zařízení a datová centra)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro správu a provoz technické infrastruktury (administrativa, zázemí zaměstnanců, sklady)
- stavby a zařízení pro drobnou řemeslnou výrobu a služby související se správou a provozem technické infrastruktury
- odstavné plochy, garáže, manipulační plochy
- čerpací stanice pohonných hmot související s hlavním a přípustným využitím
- nezbytná dopravní a ostatní technická infrastruktura
- stavby a zařízení pro civilní ochranu
- doprovodná a izolační zeleň
- prvky ÚSES
- vodní plochy, vodní toky

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

15. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
 – drobná a řemeslná výroba

VD

Hlavní využití:

- plochy drobné a řemeslné výroby a skladování

Přípustné využití:

- stavby pro výrobní služby, skladování, autodopravu a opravárenské služby
- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby pro administrativu a provoz
- mezisklad baleného tříděného odpadu (plast, sklo, papír)

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění: 10 m
- maximální procento zastavění: 30%
- minimální procento ozelenění: 30%

Další podmínky využití:

- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- pro zastavitelné plochy Z07-VD a Z08-VD bude prokázáno zajištění dostatečné kapacity zásobování vodou a odkanalizování
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- negativní vlivy provozu s vazbou na dodržení zdravých životních podmínek nesmí přesáhnout hranici plochy pro drobné a řemeslné výroby a skladování
- od ploch pro bydlení, občanské vybavení, sport a rekreaci a směrem do volné krajiny budou plochy areálů výroby odděleny účinným pásem izolační zeleně
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

16. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
 – zemědělská výroba

VZ

Hlavní využití:

- plochy pro zemědělskou výrobu, skladování a přidruženou výrobu

Přípustné využití:

- pozemky zemědělských staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (např. stavby pro chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiva, steliva apod.)
- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby pro administrativu a provoz
- stavby pro skladování, autodopravu, výrobu a opravárenské služby
- plochy odstavných a parkovacích stání
- čerpací stanice pohonných hmot v souvislosti s hlavním využitím

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb za podmínky, že bude před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, popřípadě podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění: 10 m
- maximální procento zastavění: 50%
- minimální procento ozelenění: 25%

Další podmínky využití:

- negativní vlivy provozu s vazbou na dodržení zdravých životních podmínek nesmí přesáhnout hranici plochy pro zemědělskou výrobu
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- od ploch pro bydlení, občanské vybavení, sport a rekreaci a směrem do volné krajiny budou plochy areálů výroby odděleny účinným pásem izolační zeleně
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

17. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV

Hlavní využití:

- plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch - náměstí, tržiště a prostranství s parterem upraveným zpevněnými plochami
- místní komunikace funkční skupiny C a D
- další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

Přípustné využití:

- plochy zeleně na veřejných prostranstvích

- související prvky drobné architektury
- veřejná zeleň, parky
- dětská hřiště
- parkoviště, odstavná stání
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- objekty a zařízení pro informační systém
- plochy pro kontejnery a nádoby na směsný, tříděný a objemný komunální odpad

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Další podmínky využití:

- plochy veřejných prostranství a plochy pro vedení dopravy budou doplněny výsadbou účelové liniové zeleně

**18. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
– zeleň na veřejných prostranstvích**

ZV

Hlavní využití:

- plochy zastavěného území, mající charakter parků a lesoparků
- plochy zastavěného území ekostabilizační, ochranné a doprovodné zeleně, která má s ohledem na umístění a funkci v systému zeleně charakter veřejných prostranství
- velké veřejně přístupné plochy zeleně s rekreačním využitím

Přípustné využití:

- stavby sloužící bezprostředně pro využití zeleně na veřejných prostranstvích a zajištění její údržby
- kapličky, pomníky, sochy, kříže
- drobné vodní toky a plochy
- drobný mobiliář
- pěší a cyklistické stezky
- prvky ÚSES
- záměrně komponovaná zeleň
- dětská hřiště související s hlavním využitím
- trvalá vegetace bez hospodářského významu
- podzemní liniové stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Další podmínky využití:

- změny dřevinné skladby porostů ve prospěch geograficky původních dřevin
- vhodnou formou kombinovat jak druhovou skladbu dřevin, tak i jejich prostorové uspořádání

19. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**W**Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků (vodní nádrže s retenční funkcí, řeky, potoky, další bezejmenné vodoteče povrchových vod tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku)
- stavby a opatření určené pro vodohospodářské využití

Přípustné využití:

- stavby dopravní infrastruktury (např. mosty, lávky, opěrné zdi)
- související vodohospodářské stavby (např. hráze, jezy a zdrže)
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- prvky ÚSES

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability
- je požadováno v maximálně možné míře zachování stávajících dřevin mimolesní zeleně a nové výsadby orientovat na tvrdé listnaté druhy

20. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**Wp****- suché poldry**Hlavní využití:

- ohrázkované prostory, schopné zadržet část povodňových průtoků, které nemají žádné stálé nadržení vody, a celý jejich objem je určen pro zachycení vody z povodní

Přípustné využití:

- stavby a opatření určené pro vodohospodářské využití
- související vodohospodářské stavby (např. hráze a zdrže)
- vodní nádrže s retenční funkcí, koryta vodních toků
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- trvalý travní porost a další prvky vegetace snášející záplavy (tůně, mokřady, měkký i tvrdý luh apod.)
- založení prvků územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

21. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
- zemědělské obhospodařování**NZ**Hlavní využití:

- orná půda a trvalé travní porosty sloužící k zemědělskému obhospodařování

Přípustné využití:

- stavby charakteru zavlažovacích a melioračních systémů
- louky a pastviny, zahrady a sady
- doprovodné zemědělské stavby do plochy 50 m² (např. přístřešky, krmiště, salaše, polní hnojiště) související s hlavním nebo přípustným využitím
- protierozní prvky, větrolamy a liniové výsadby, solitérní stromy, remízky a porosty podél mezí
- drobné vodní toky a vodní plochy samostatně nevymezené
- založení prvků územního systému ekologické stability
- liniové stavby dopravní infrastruktury související s hlavním nebo přípustným využitím – účelové komunikace (polní cesty)

Podmíněně přípustné využití:

- turistické a cyklistické stezky, informační zařízení, odpočívadla za podmínky, že budou součástí polních cest
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud nenaruší krajinný ráz

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném popřípadě podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění zemědělských staveb: 5 m

Další podmínky využití:

- u zemědělských staveb musí být prokázáno, že nenarušují krajinný ráz
- při povolování staveb musí být zohledněn územní systém ekologické stability
- prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině
- přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou „zahrada“. Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území
- všechny nové zemědělské stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

22. PLOCHY ZELENĚ
- zeleň soukromá a vyhrazená**ZS**Hlavní využití:

- plochy sídelní zeleně převážně využívané jako zahrady a sady, mající nepostradatelný vliv na udržení krajinného rázu.

- plochy okrasných a užitkových zahradních a sadovnických kultur, s převažující vazbou na plochy bydlení a rodinné rekreace
- zpravidla oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, sady

Přípustné využití:

- stavby pro skladování nářadí a plodin z produkce sadu nebo zahrady
- stavby a zařízení pro zvýšení využitelnosti těchto ploch (zahradní domky, terasy, pergoly, bazény, altány, skleníky, zimní zahrady, apod.)
- doplňování a obnova stromových výsadeb,
- doplňkové stavby související s hlavním využitím,
- liniové stavby technické a dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění: 1 NP
- maximální procento zastavění: 5%
- minimální procento ozelenění: 70%

Další podmínky využití:

- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

23. PLOCHY LESNÍ**NL****Hlavní využití:**

- pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) se specifickým využitím podle kategorie hospodářského, ochranného nebo lesa zvláštního určení

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa (např. hospodářské objekty, zařízení pro chov lesní zvěře, krmelce apod.),
- liniové stavby dopravní infrastruktury související s hlavním nebo přípustným využitím – účelové komunikace (lesní cesty),
- drobné vodní toky a vodní plochy samostatně nevymezené,
- založení prvků územního systému ekologické stability,
- turistické stezky.

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury za podmínky, že nenaruší krajinný ráz a neohrozí stabilitu lesních porostů (porostů na stanovištně nebo klimaticky extrémních plochách – lesy zvláštního určení) a lesů ochranných
- cyklotrasy na vyznačených trasách a po lesních cestách
- informační zařízení a odpočívadla za podmínky, že budou situována v rámci lesních cest

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby, opatření a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, popřípadě podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Další podmínky využití:

- při povolování staveb a provádění činností souvisejících s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím musí být zohledněny vymezené prvky územního systému ekologické stability a zachovány/zajištěny územní předpoklady jejich funkčnosti.

24. PLOCHY PŘÍRODNÍ**NP**Hlavní využití:

- plochy k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny v nezastavěném území, jako součást vymezeného územního systému ekologické stability krajiny a jiných chráněných území přírody, ostatní nelesní zeleň

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty
- střední a vysoká zeleň nelesního charakteru
- vodní toky a plochy
- založení prvků územního systému ekologické stability
- zvláště chráněné plochy, plochy evropsky významných lokalit
- liniové stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející, včetně staveb, zařízení a jiných opatření dle § 18 odst. 5 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Další podmínky využití:

- nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury

25. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**NSo****– ochranné a protierozní**Hlavní využití:

- ochranná a izolační zeleň s druhovou skladbou odpovídající STG v normální hygrické řadě
- protipovodňové hráze, valy a zařízení
- doprovodná zeleň, respektive aleje, mající funkce ekostabilizační, větrolamů nebo napomáhající pohledové fragmentaci krajiny

Přípustné využití:

- změny dřevinné skladby porostů ve prospěch geograficky původních dřevin
- venkovní nezastřešené plochy pro jezdectví.
- liniové stavby dopravní infrastruktury související s hlavním nebo přípustným využitím – účelové komunikace (polní a lesní cesty), jezdecké stezky

- stavby a opatření pro umožnění migrace organismů
- vodní toky a plochy
- založení prvků územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

26. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – sportovní

NSs

Hlavní využití:

- plochy sloužící k sezónnímu sportovnímu využití (sjezdové lyžování, apod.)

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty (louky a pastviny), zahrady a sady,
- stavby lyžařských vleků
- stavby pro zasněžovací zařízení
- realizace půdoochranných přírodních opatření a opatření ke zvýšení ekologické stability krajiny (např. meze s vícepatrovou zelení, trvalé zatravnění, doprovodná a liniová zeleň),
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití,
- trvalá vegetace bez hospodářského významu,
- změny dřevinné skladby porostů ve prospěch geograficky původních dřevin,
- založení prvků územního systému ekologické stability,
- liniové stavby technické infrastruktury
- liniové stavby dopravní infrastruktury související s hlavním nebo přípustným využitím – účelové komunikace (polní a lesní cesty)
- turistické stezky, cyklistické stezky, informační zařízení, odpočívadla a související technická vybavenost (např. odpadkové koše, veřejné osvětlení, lávky přes vodoteče)

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Další podmínky využití:

- je nutné zamezit soustředěnému odtoku z erozně labilních ploch, trvale udržovat souvislý vegetační pokryv (souvislý a nepoškozený drn, případně doplněný nízkou i vysokou vegetací - keře, stromy), udržovat funkční příčné odvodnění a důsledně chránit půdní kryt před poškozením (zamezit jízdám po sjezdovkách či v trase lyžařských vleků na kolech, koloběžkách či jiné aktivitu, které by mohly narušit půdní kryt). Důsledně provádět údržbu půdního krytu po zimní sezoně a údržbu příčného odvodnění
- při povolování staveb a provádění činností souvisejících s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím musí být zohledněny vymezené prvky územního systému ekologické stability a zachovány/zajištěny územní předpoklady jejich funkčnosti

- využití ploch nesmí mít negativní vliv na krajinný ráz, přírodní ekosystémy, vodní režim, půdní kryt, příp. omezit možnosti migrace organismů

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

V návrhu Územního plánu Pohoří jsou dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“) vymezeny v samostatném výkresu B4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

Pro všechny uvedené veřejně prospěšné stavby lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit na základě ustanovení § 170 stavebního zákona.

A.7.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Územní plán Pohoří vymezuje celkem 3 plochy veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury:

Tab. 5 Plochy veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury

Označení VPS	Popis VPS	Katastrální území
VD 01	Stavební úpravy silnice III/1052, Chotouň	Pohoří u Prahy
VD 02	Stavební úpravy silnice III/1052, Pohoří	Pohoří u Prahy
VD 03	Stavební úpravy silnice III/1052, Skalsko	Pohoří u Prahy

A.7.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ KE ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍCH SCHOPNOSTÍ ÚZEMÍ

Územní plán Pohoří vymezuje celkem 3 plochy veřejně prospěšných opatření ke zvyšování retenčních schopností území:

Tab. 6 Plochy veřejně prospěšných opatření ke zvyšování retenčních schopností území

Označení VPO	Popis VPO	Katastrální území
VR 01	Vodní nádrž Pod Ráčkem	Pohoří u Prahy
VR 02	Suchý poldr a vodní nádrž Pod strání	Pohoří u Prahy
VR 03	Suchý poldr Na brusu	Pohoří u Prahy

PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ K ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES

Územní plán Pohoří vymezuje celkem 6 ploch veřejně prospěšných opatření k založení prvků ÚSES regionálního a nadregionálního významu:

Tab. 7 Plochy veřejně prospěšných opatření k založení prvků ÚSES

Označení VPO	Popis VPO	Katastrální území
VU 01	část NK 61 (LC Na Losích – LC Nad studeným potokem)	Pohoří u Prahy
VU 02	vložené LC Na Losích v NK 61	Pohoří u Prahy
VU 03	část NK 61 (LC U prvních vrat - LC Na Losích)	Pohoří u Prahy
VU 04	vložené LC U prvních vrat v NK 61	Pohoří u Prahy
VU 05	část RK 1200 (LC Markvartův rybník - RC Grybla)	Pohoří u Prahy
VU 06	vložené LC Markvartův rybník v RK 1200	Pohoří u Prahy

A.7.3. PLOCHY PRO ASANACI

Plochy pro asanaci, asanační opatření, veřejně prospěšné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, návrh Územního plánu Pohoří nevymezuje.

A.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění uplatnit předkupní právo, nejsou v Územním plánu Pohoří vymezeny.

A.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření ÚP Pohoří nestanovuje.

A.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů textové části ÚP Pohoří (výroková část):

59 číslovaných stran A4 textu

Počet výkresů grafické části ÚP Pohoří (výroková část):

4 výkresy grafické části, označené pořadovými čísly:

Tab. 8 Tabulka výkresů grafické části výroku

B1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
B2	Hlavní výkres	1 : 5 000
B3	Výkres koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000
B4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000



ODŮVODNĚNÍ

C.1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU POHOŘÍ

Zastupitelstvo obce Pohoří rozhodlo o pořízení ÚP Pohoří svým usnesením č. 155 ze dne 20. 3. 2013. Obec Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy, podalo dne 9. 4. 2013 Městskému úřadu Černošice, úřadu územního plánování (dále jen "pořizovatel") jako pořizovateli příslušnému podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") žádost o pořízení ÚP Pohoří, čj. MUCE 14249/2019 ze dne 9. 4. 2013.

Oznámení o projednávání Návrhu zadání ÚP Pohoří č.j. MUCE 41179/2016 OUP ze dne 14. 6. 2016 bylo doručeno dotčeným orgánům, obci, po kterou je ÚP pořizován, sousedním obcím a krajskému úřadu. Dotčený orgán – Krajský úřad Středočeského kraje – ve svém stanovisku č.j. 094466/2016/KUSK ze dne 21. 7. 2016 k Návrhu zadání ÚP Pohoří nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Pohoří na životní prostředí.

Oznámení o projednávání a doručení Návrhu zadání ÚP Pohoří č. j. MUCE 41195/2016 OUP ze dne 28. 6. 2016 bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 30. 6. 2016 a na úřední desce Obecního úřadu Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy dne 1. 7. 2016 a způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.mestocernosice.cz. Po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednání Návrhu zadání ÚP Pohoří na úřední desce mohl každý uplatnit své připomínky.

Sdělení o doručení Návrhu ÚP Pohoří čj. MUCE 38012/2018 OUP ze dne 25. 6. 2018 doručil pořizovatel také oprávněným investorům registrovaným dle § 23a stavebního zákona k datu 25. 6. 2018 v Registru oprávněných investorů Středočeského kraje.

Na základě uplatněných požadavků, připomínek a podnětů pořizovatel v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona upravil Návrh zadání ÚP Pohoří a předložil zastupitelstvu obce Pohoří upravený Návrh zadání ke schválení. Spolu s upraveným Návrhem zadání předložil pořizovatel zastupitelstvu vyhodnocení, jak byly uplatněné požadavky, připomínky a podněty do jeho Návrhu zapracovány. Zadání ÚP Pohoří bylo schváleno Zastupitelstvem obce Pohoří dne 26. 9. 2016 usnesením č. 96.

Návrh územního plánu zpracoval Ing. arch. Jan Buchar, ČKA 00 273 v červnu 2018 podle Zadání ÚP Pohoří. Pořizovatel oznámil opatřením č.j. MUCE 37960/2018 OUP ze dne 21. 6. 2018 podle § 50 odst. 2 stavebního zákona konání společného jednání dotčených orgánů, krajského úřadu a sousedních obcí o Návrhu Územního plánu Pohoří dne 20. 7. 2018. Pořizovatel na společném jednání předložil Návrh ÚP Pohoří a podle § 50 odst. 2 stavebního zákona vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek do 30 dnů od konání společného jednání a sousední obce k uplatnění připomínek. Zároveň pořizovatel v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil veřejnou vyhláškou č.j. MUCE 38008/2018 OUP ze dne 21. 6. 2018 Návrh ÚP Pohoří a oznámení o doručení návrhu územního plánu bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 25. 6. 2018, na úřední desce Obecního úřadu Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy dne 15. 5. 2015 a způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.mestocernosice.cz. Po dobu 30 dnů ode dne doručení Návrhu Územního plánu Pohoří mohl každý uplatnit své připomínky. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání Návrhu ÚP Pohoří. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a požadavků sousedních obcí uplatněných podle § 50 odst. 2 stavebního zákona k Návrhu ÚP Pohoří projednávanému na společném jednání dne 20. 7. 2018 je uvedeno v příloze č. 1 odůvodnění. Ve vyhodnocení je uvedeno, jak byly uplatněné požadavky a stanoviska zapracovány do druhého Návrhu ÚP Pohoří.

Stanoviska a požadavky uplatněné k Návrhu ÚP Pohoří předal pořizovatel Krajskému úřadu Středočeského kraje opatřením č.j. MUCE 6446/2019 OUP ze dne 28. 1. 2019 k uplatnění stanoviska z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem podle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č.j. 025150/2019/KUSK ze dne 13. 2. 2019 neshledal v předloženém Návrhu ÚP Pohoří žádné rozpory a potvrdil, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu a bylo tak umožněno následné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání pořizovatel zajistil úpravu Návrhu. Upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č.j. MUCE 37126/2019 OUP z 12. 6. 2019 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 12. 6. 2019 a na úřední desce OÚ Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy dne 12. 6. 2019 a oznámil konání veřejného projednání dne 18. 12. 2017. S upraveným a posouzeným Návrhem ÚP Pohoří bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na OÚ Pohoří a způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.mestocernosice.cz v části Mapy a územní plán.

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 37111/2019 OUP z 12. 6. 2019 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu ÚP Pohoří, které se konalo dne 29. 7. 2019.

Sdělení o doručení Návrhu ÚP Pohoří č.j. MUCE 38012/2018 OUP ze dne 25. 6. 2018 doručil pořizovatel také oprávněným investorům registrovaným dle § 23a stavebního zákona k datu 25. 6. 2018 v Registru oprávněných investorů Středočeského kraje.

Pořizovatel na veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří z května 2019 zpracovaný Ing. arch. Janem Bucharem, ČKA 00 273 a zajistil jeho výklad. O průběhu veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu ÚP Pohoří projednávanému na veřejném projednání dne 29. 7. 2019 je uvedeno v příloze č. 2 odůvodnění.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání zajistil pořizovatel upravení Návrhu ÚP Pohoří. Vzhledem k tomu, že byly upraveny podmínky využití v plochách s rozdílným způsobem využití, které se dotýkají dalších vlastníků a další drobné úpravy, bylo přistoupeno k opakovanému veřejnému projednání Návrhu ÚP Pohoří.

Dotčený orgán – Krajský úřad Středočeského kraje – ve svém stanovisku podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. vydaném pod č.j. 129175/2019/KUSK ze dne 14. 10. 2019 k návrhu pokynů pro úpravu návrhu ÚP Pohoří krajský úřad nepožadoval zpracovat posouzení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí k opakovanému veřejnému projednání.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání pořizovatel zajistil úpravu Návrhu. Upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č.j. MUCE 69200/2019 OUP z 4. 11. 2019 podle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 6. 11. 2019 a na úřední desce OÚ Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy dne 6. 11. 2019 a oznámil konání opakovaného veřejného projednání dne 28. 6. 2018. S upraveným a posouzeným Návrhem ÚP Pohoří bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na OÚ Pohoří a způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.mestocernosice.cz.

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 69137/2019 OUP z 4. 11. 2019 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na opakované veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu ÚP Pohoří, které se konalo dne 11. 12. 2019.

Sdělení o konání opakovaného veřejného projednání Návrhu ÚP Pohoří č.j. MUCE 69303/2019 OUP ze dne 6. 11. 2019 doručil pořizovatel oprávněným investorům registrovaným dle § 23a stavebního zákona v Registru oprávněných investorů Středočeského kraje k datu 6. 11. 2019.

Pořizovatel na opakovaném veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří z října 2019 zpracovaný Ing. arch. Janem Bucharem, ČKA 00 273 a zajistil jeho výklad. O průběhu opakovaného veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 a § 52 odst. 1 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne opakovaného veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od veřejného jednání změněny. Nejpozději do 7

dnů mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 a § 52 odst. 1 stavebního zákona k Návrhu ÚP Pohoří projednávanému na opakovaném veřejném projednání dne 11. 12. 2019 je uvedeno v příloze č. 3 odůvodnění. Vzhledem k doručeným námitkám a připomínkám došlo k podstatnému upravení Návrhu a bylo přistoupeno k druhému opakovanému veřejnému projednání Návrhu ÚP Pohoří.

Dotčený orgán – Krajský úřad Středočeského kraje – ve svém stanovisku podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. vydaném pod č.j. 037784/2020/KUSK ze dne 1. 4. 2020 k návrhu pokynů pro úpravu návrhu ÚP Pohoří krajský úřad nepožadoval zpracovat posouzení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí k druhému opakovanému veřejnému projednání.

Na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání pořizovatel zajistil úpravu Návrhu. Upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č.j. MUCE 43043/2020 OUP z 2. 7. 2020 podle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice dne 3. 7. 2020 a na úřední desce OÚ Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy dne 3. 7. 2020 a oznámil konání druhého opakovaného veřejného projednání dne 5. 8. 2020. S upraveným a posouzeným Návrhem ÚP Pohoří bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na OÚ Pohoří a způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.mestocernosice.cz.

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 43072/2020 OUP z 2. 7. 2020 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na opakované veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu ÚP Pohoří, které se konalo dne 11. 12. 2019.

Sdělení o konání druhého opakovaného veřejného projednání Návrhu ÚP Pohoří č.j. MUCE 43079/2020 OUP ze dne 2. 7. 2020 doručil pořizovatel oprávněným investorům registrovaným dle § 23a stavebního zákona v Registru oprávněných investorů Středočeského kraje k datu 2. 7. 2020.

Pořizovatel na druhém opakovaném veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří z června 2020 zpracovaný Ing. arch. Janem Bucharem, ČKA 00 273 a zajistil jeho výklad. O průběhu opakovaného veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 a § 52 odst. 1 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne opakovaného veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od opakovaného veřejného jednání změněny. Nejpozději do 7 dnů mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 a § 52 odst. 1 stavebního zákona k Návrhu ÚP Pohoří projednávanému na opakovaném veřejném projednání dne 11. 12. 2019 je uvedeno v příloze č. 4 odůvodnění. Nedošlo k podstatnému upravení Návrhu ÚP Pohoří.

Na základě vyhodnocení výsledků druhého opakovaného veřejného projednání pořizovatel zajistil úpravu Návrhu. Upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č.j. MUCE 223574/2021 OUP z 15. 12. 2021 podle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice dne 15. 12. 2021 a na úřední desce OÚ Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy dne 15. 12. 2021 a oznámil konání třetího opakovaného veřejného projednání dne 31. 1. 2022. S upraveným a posouzeným Návrhem ÚP Pohoří bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na OÚ Pohoří a způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.mestocernosice.cz.

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 223552/2021 OUP z 15. 12. 2021 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na opakované veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu ÚP Pohoří, které se konalo dne 31. 1. 2022.

Sdělení o konání třetího opakovaného veřejného projednání Návrhu ÚP Pohoří č.j. MUCE 223599/2022 OUP ze dne 15. 12. 2021 doručil pořizovatel oprávněným investorům

registrovaným dle § 23a stavebního zákona v Registru oprávněných investorů Středočeského kraje k datu 15. 12. 2021.

Pořizovatel na třetím opakovaném veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří z prosince 2021 zpracovaný Ing. arch. Janem Bucharem, ČKA 00 273 a zajistil jeho výklad. O průběhu třetího opakovaného veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 a § 52 odst. 1 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne opakovaného veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od opakovaného veřejného jednání změněny. Nejpozději do 7 dnů mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 a § 52 odst. 1 stavebního zákona k Návrhu ÚP Pohoří projednávanému na třetím opakovaném veřejném projednání dne 31. 1. 2022 je uvedeno v příloze č. 5 odůvodnění. Vzhledem k tomu, že přibyl v Návrhu ÚP Pohoří pouze požadavek připomínky čj. 27298/2022 upozorňující na nepřesné označení plochy u parc.č. st. 2 a parc.č. 7, byl index plochy SV zpřesněn na SV1 (viz verze pro veřejné projednání). Tento požadavek nebyl vyhodnocen jako podstatná úprava, neboť se v území fakticky nic nemění, jedná se pouze o zpřesnění a jasný výklad Návrhu.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy v souladu s § 53 odst. 1 opatřením č.j. MUCE 65044/2022 ze dne 4. 4. 2022 doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu a vyzval k uplatnění stanovisek ve lhůtě do 30 dnů. Ze stanovisek dotčených orgánů nevyplývaly žádné požadavky.

Rozhodnutí o námitkách je samostatnou částí tohoto odůvodnění.

V souladu s výsledky projednání zajistil pořizovatel podle § 53 odst. 1 stavebního zákona úpravu Návrhu ÚP Pohoří před vydáním.

C.2. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

C.2.1. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

C.2.1.1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Vláda České republiky dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 schválila Politiku územního rozvoje České republiky 2008, její Aktualizaci č. 1 schválila dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276, Aktualizaci č. 2 schválila dne 2. 9. 2019 usnesením č. 629, Aktualizaci č. 3 schválila dne 2. 9. 2019 usnesením č. 630, Aktualizaci č. 5 schválila dne 17. 8. 2020 usnesením vlády č. 833 a Aktualizaci č. 4 schválila dne 12. 7. 2021 usnesením vlády č. 618. Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4 (dále jen „PÚR ČR“) je nástrojem územního plánování, který určuje požadavky a rámce pro konkretizaci ve stavebním zákoně obecně uváděných úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území. PÚR ČR určuje strategii a základní podmínky pro naplňování úkolů územního plánování a tím poskytuje rámec pro konsensuální obecně prospěšný rozvoj hodnot území ČR (dále jen „územní rozvoj“).

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

Návrh v maximální možné míře ctí priority územního plánování:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické

atraktivitu. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.

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

Přírodní, civilizační i kulturní hodnoty území jsou návrhem respektovány a rozvíjeny, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Jsou vytvořeny podmínky pro doplnění lokálních prvků ÚSES, rozvoj dopravní a technické infrastruktury. Při návrhu rozvojových ploch byly zohledněny přírodní hodnoty území a znaky určující ráz kulturní krajiny území a byla snaha tyto hodnoty v maximální míře zachovat nebo podpořit. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Návrh řeší komplexně problematiku rozvoje území obce v celém jeho správním území. Při návrhu rozvojových ploch se uplatnily nejružnější požadavky – na jedné straně požadavky na rozvoj obytných nebo obslužných funkcí, na straně druhé požadavky na ochranu hodnot životního prostředí (příroda, krajina, čistota ovzduší ad.), jde tedy o komplexní řešení.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. (Viz také čl. 22 PÚR ČR 2006). Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

V zastavěném území je navržena plocha pro přestavbu a doplnění obytné zástavby v prolukách, přičemž návrh vymezuje a chrání existující plochy veřejné zeleně.

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

Územní plán Pohoří umožňuje vznik lokálních stezek, pěšin apod., na plochách smíšených nezastavěného území, plochách přírodních i zemědělských a jejich propojení na existující síť polních a lesních cest. Stabilizované i navrhované plochy NSo a NSs by měly přispět k celkové příznivé prostupnosti krajiny jak obyvatelům, tak současně i migraci (prostupnosti) pro ostatní druhy ekosystému. Významný polyfunkční význam mají také skladebné prvky ÚSES.

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

Území je rekreační oblastí, návrh území rekreace stabilizuje. Další rozvoj rekreační zástavby v území však vzhledem ke značné dnešní zátěži není vhodný. Je stabilizována síť pěších a cyklistických cest, vytvořeny podmínky pro doplnění doprovodné zeleně, přispívající zároveň ke zvýšení retenčních schopností krajiny.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. (Viz také čl. 25

PÚR ČR 2006). *Nepřípustné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách dálnic, rychlostních silnic a kapacitních silnic; jejich trasy, jsou-li součástí transevropské silniční sítě, volit tak, aby byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení.*

Návrh vytváří podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti území a bezpečnosti chodců v centrálních částech sídel. Podmínky využití ploch umožňují vznik pěších a cyklistických cest doplňujících existující síť a zvyšujících prostupnost krajiny.

V rozvojových plochách jsou samostatně vymezovány pouze hlavní trasy navržené dopravní infrastruktury,

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podminít. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Silnice III/1052 z Jílového do Těptína je určena i pro hromadnou dopravu, v centrální části Chotouně, Pohoří a Skalska je navrženo její rozšíření o chodník, což se vždy týká i území v okolí autobusových zastávek. Železniční doprava okrajem řešeného území pouze projíždí.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Záplavová území nejsou v obci Pohoří vymezena. Vzhledem k tomu, že ohrožení může vznikat dále po proudu vodních toků, jsou návrhem ÚP navrženy dvě nové vodní plochy na Jílovském a Chotouňském potoce a dva suché poldry. Měly by přispívat ke zvýšení retenčních schopností území.

Aby bylo zabráněno nadměrnému odtoku dešťových vod z území, požadují dále podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití minimální plošné zastoupení zeleně v jednotlivých zastavitelných plochách a je požadován vsak dešťových vod do terénu v rámci stavebního pozemku.

Jsou respektována sesuvná území.

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

Viz předchozí bod.

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

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

Vzhledem k tomu, že kapacita ČOV je v současnosti dostatečná pouze pro existující zástavbu, stanovuje návrh ÚP podmínku navýšení kapacity ČOV před započítáním nové výstavby. Navržená technická infrastruktura tento požadavek splňuje, po splnění výše zmíněné podmínky bude tato problematika řešena uspokojivě a s dostatečnou rezervou i do výhledového období.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti

Obec Pohoří je součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností Černošice.

Důvody vymezení Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1:

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice, dokončení Silničního okruhu kolem Prahy – dále SOKP (Pražský okruh), připojení na tranzitní železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

Úkoly pro územní plánování:

- a) Pořídí územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.
- b) Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje.
- c) Pořídí územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména nekoncepční rozvoj.

ÚP Pohoří vytváří podmínky pro zachování významu obce v Metropolitní rozvojové ose OB1 s vazbou na důležité dopravní cesty. Obec je rozvíjena jako jedno ze základních sídel struktury osídlení.

Územní plán Pohoří požadavky, vyplývající ze schválené Politiky územního rozvoje ČR, plně respektuje a je s tímto celostátním dokumentem v souladu.

C.2.1.2. SOULAD SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Krajská územně plánovací dokumentace - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SČK) byla vydána Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. 12. 2011, a aktualizována 1. Aktualizací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 27. 7. 2015 usnesením č. 007-18/2015/ZK a 2. Aktualizací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK (dále jen „ZÚR SK“). Návrh územního plánu Pohoří respektuje záměry uvedené v ZÚR SK

ZÚR SK řadí obec Pohoří do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 - Rozvojová oblast Praha. Pro tuto oblast stanovují ZÚR SK tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na silnice nadřazené sítě, zejména na plochy brownfields;
- rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;
- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;
- vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

ÚP tyto zásady respektuje. Ochrana KR dle § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. ovšem není dohodnuta v území na okraji sídel a v roztroušené zástavbě odtržené od původních sídel osídlení.

ZÚR SK stanovily tyto úkoly pro územní plánování v OB1:

- *zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;*
- *vymezit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;*
- *ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;*
- *respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost, zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů dle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území*

V řešeném území se nenachází koridor dopravy dle ZÚR.

Rozsah dosud sledovaných zastavitelných ploch byl zachován a nepatrně rozšířen, ovšem současně s podmínkou zkapacitnění vodohospodářské infrastruktury před započítáním výstavby.

Prvky nadregionálního a regionálního ÚSES byly upřesněny na podkladu katastrální mapy a účelně doplněny lokálními prvky ÚSES.

Na území obce Pohoří jsou dále v ZÚR SK zakresleny:

- stabilizovaná trasa silnic III/1052 a III/10113
- cyklotrasa č. 19
- poddolovaná území
- z významné technické infrastruktury plynovod VTL
- přírodní park Střed Čech
- nadregionální biokoridor NK 61, regionální biokoridor RK 1200

V ÚP Pohoří byly tyto prvky respektovány včetně jejich ochranných pásem.

ZÚR SK nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje.

Území obce Pohoří je zařazeno do dvou krajinných typů:

Převážná část území se sídly Pohoří, Chotouň a Skalsko je součástí typu H17 - krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních. ZÚR SK stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;
- neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot

Jižní část řešeného území je součástí typu R05 - krajina rekreační. ZÚR SK stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- zachování, případný rozvoj rekreačního potenciálu krajiny;
- zásadní snižování znečišťování vod a ovzduší;
- změny využití území nesmí výrazněji snižovat její rekreační potenciál

ÚP Pohoří upřesnil a zapracoval cílové charakteristiky krajiny dle ZÚR SK a dále upřesnil a vymezil zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy. Podle bodu 206 písm. e) ZÚR stanovují jako základní zásadu péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit.

ÚP respektuje veřejně prospěšná opatření vymezená v ZÚR SK - na území obce Pohoří je vymezeno veřejně prospěšné opatření NK61 - nadregionální biokoridor a RK1200 - regionální biokoridor.

Z hlediska širších vztahů v území byly respektovány vazby řešených lokalit na okolní území obce a řešení bude podle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí

Územní plán Pohoří požadavky, vyplývající z vydaných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, plně respektuje a je s tímto krajským dokumentem v souladu.

C.2.1.3. SOULAD S POŽADAVKY ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Zpracovatel prověřil soulad návrhu ÚP s úplnou aktualizací ÚAP ORP Černošice, provedenou v souladu s § 29 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ke dni 31. 12. 2016. Jevy a jejich grafické zobrazení jsou vymezeny v koordinačním výkresu D1 územního plánu.

C.2.2. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

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

- ÚP Pohoří vytváří předpoklady pro výstavbu, přestavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území.

C.2.2.1. OCHRANA ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT

Územní plán Pohoří respektuje a vhodně rozvíjí funkční a prostorové uspořádání obce a jejích místních částí a vztah zastavěného území a okolní krajiny.

C.2.2.1.1. ARCHITEKTONICKÉ A URBANISTICKÉ HODNOTY S LEGISLATIVNÍ OCHRANOU

V řešeném území ÚP respektuje nemovité kulturní památky, které jsou dle aktuálního seznamu Národního památkového úřadu k datu zpracování ÚP zakresleny v grafické části odůvodnění návrhu Územního plánu Pohoří, koordinačním výkresu D1.

Tab. 1. Nemovité kulturní památky

Č. REJSTRÍKU	ČÁST OBCE	PAMÁTKA, UMÍSTĚNÍ, SPECIFIKACE	PAMÁTKOU OD
103232	Pohoří	rudný důl - pinkoviště Halíře, archeologické stopy	2008
39670/2-2364	Skalsko	tvrz - tvrziště Na zámku, Trdlač, archeologické stopy	1958

Řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Při zemních zásazích do terénu na takovém území dochází s určitou pravděpodobností k narušení archeologických nálezů a z hlediska památkové péče je tedy nezbytné provedení záchranného archeologického výzkumu při respektování §§ 22 a 23 památkového zákona.

V případě jakýchkoliv zemních stavebních prací a úprav terénu v řešeném území bude respektován zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

Za území s archeologickými nálezy jsou dle vyhl. 187/2007 Sb., odst. 4 považována také území kulturních památek.

Tab. 2. Území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie

Č. REJSTŘÍKU	ČÁST OBCE	NÁZEV ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY	KAT. ÚAN
12-42-23/10	Turyň	Turyň, tvrziště	II
12-42-24/1	Skalsko	Skalsko - Trdlač, tvrziště	I

V grafické části odůvodnění Územního plánu Pohoří, koordinacním výkresu D1, jsou území s archeologickými nálezy prostorově vymezena.

C.2.2.1.2. ARCHITEKTONICKÉ A URBANISTICKÉ HODNOTY OSTATNÍ

Územní plán respektuje také další kulturní hodnoty, jako jsou architektonicky cenné stavby. Kromě ochrany konkrétních domů je nezbytné zajistit také ochranu sídelní struktury a dalších architektonicky a urbanisticky hodnotných ploch z hlediska požadavků § 18 a 19 stavebního zákona. Jedná se zejména o uplatnění požadavku na soulad nové zástavby resp. změn zástavby stávající s charakterem území – měřítko staveb, charakter zastřešení, popř. volba charakteristického tvarosloví a původních materiálů.

Architektonicky cenná stavba, soubor

Jedinečné stavby a jejich soubory nezapsané do Ústředního seznamu kulturních památek ČR, územní plán respektuje:

- Chotouň bez čp., p. p. č. 755/1, zvonička
- Pohoří bez čp., p. p. č. 754/1, křížek
- Skalsko bez čp., p. p. č. 752/1, zvonička
- Skalsko bez čp., p. p. č. 508, štola Halíře

C.2.2.2. OCHRANA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

C.2.2.2.1. PŘÍRODNÍ HODNOTY S LEGISLATIVNÍ OCHRANOU

V řešeném území ÚP respektuje přírodní hodnoty, jejichž ochrana je daná legislativou, takže jsou zařazeny mezi limity využití území. Jsou zakresleny v grafické části odůvodnění Územního plánu Pohoří, koordinacním výkresu D1.

Přírodní park

Území Přírodního parku Střed Čech bylo vymezeno na základě vyhlášky Okresního národního výboru Praha západ 3. 10. 1990 jako oblast klidu Střed Čech. Podle § 90 odst. 10 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů mají všechny oblasti klidu status Přírodního parku.

Přírodní park Střed Čech zasahuje celou oblast sídel Chotouň, Pohoří, Skalsko a jejich okolí, jeho jižní hranice sahá zhruba po Kněží horu.

Návrh opatření

Kromě prostorové regulace obecně pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití jsou navíc pro plochy změn, ležící na území PŘP Střed Čech, stanoveny následující podmínky:

- zachování vysokého podílu rozptýlené nelesní zeleně
- omezení možnosti výstavby v pohledově exponovaných místech krajiny a na vizuálních horizontech vymezujících prostor

- respektování dochované struktury osídlení a urbanistické struktury vesnických sídel, vč. dochované cestní sítě
- omezení takových změn v krajině, které by vedly k zásahům do hlavních znaků a rysů přírodní charakteristiky (např. do vegetačního krytu v podobě odlesnění)
- chránit hlavní terénní horizonty a výrazné linie siluet lesnatých hřebenů včetně terénních dominant před umísťováním staveb, které by se mohly projevit v krajinných panoramatech
- zamezení možnosti rozšíření zastavěného území mimo kontakt se současně zastavěným územím

Dle vymezení v ÚAP zasahuje nepatrně do jihovýchodního okraje území také přírodní park Hornopožárský les.

Významný krajinný prvek (VKP)

V území se vyskytují pouze některé z obligatorních VKP, tj. vyjmenovaných v § 3, odst. 1, písm. b) zákona č. 114/192 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů - lesy, rašeliníště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Registrované VKP podle § 6 cit. zákona se v řešeném území nevyskytují.

ÚP VKP ze zákona v převážné míře respektuje, k malému dotčení lesních ploch dochází v navržené ploše suchého poldru v Chotouni, a u pozemku navazujícího na existující objekt rodinné rekreace.

Návrh

Rozvojové plochy prakticky nezasahují do VKP ze zákona, kterými jsou v řešeném území zejména les (viz dále), vodní tok a údolní niva. Většina ploch s výskyty uvedených biotopů, které jsou ze zákona považovány za VKP, je zabezpečena v úrovni územního plánu ve stabilizovaných plochách lesních (NL), plochách vodních a vodohospodářských (W), plochách přírodních v nezastavěném území (NP), plochách smíšených nezastavěného území – ochranných a protierozních (NSo), jejichž regulativy jsou k ochraně VKP vhodně nastaveny.

Vodní toky a údolní nivy coby VKP ze zákona jsou v řešeném území zahrnuty také do sítě lokálního ÚSES, takže tyto různé, avšak ke společnému cíli (ekologická stabilita krajiny) vedoucí formy obecné územní ochrany, se zde vhodně doplňují.

Maloplošná zvláště chráněná území

Severozápadně od sídla Skalsko je vymezena přírodní památka Skalsko s ochranným pásmem, která zasahuje i do sousedního katastrálního území Kostelec u Křížků. Byla zřízena roku 2008 za účelem ochrany mokřadních společenstev s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, které představují typický fragment krajiny Říčanské plošiny. Územní plán ji respektuje. Ochrana tohoto území spočívá v zachování vlhkých luk, kosení expanzivních travin a vyřezávání náletových dřevin.

Územní systém ekologické stability

Územím prochází nadregionální biokoridor NK 61, část mezi vloženými lokálními biocentry LC Na Losích - LC Nad studeným potokem a LC U prvních vrat - LC Na Losích, současně vede řešeným územím i ochranná zóna osy tohoto nadregionálního biokoridoru, která je jeho neoddělitelnou součástí. Po celé ploše je podporován tzv. koridorový efekt. Nadregionální ÚSES je dále doplněn sítí lokálních prvků.

Dále je východně od sídla Skalsko vymezen regionální biokoridor RK 1200, část mezi vloženými lokálními biocentry LC Markvartův rybník - RC Grybla.

ÚP upřesňuje vymezení jednotlivých skladebných prvků dle platné metodiky MŽP jak co do prostorových parametrů, tak i reprezentativnosti pokud možno na parcely podle Katastru nemovitostí, příp. dle lesnického detailu, s maximálním zohledněním zastavěného území. Plochy a koridory skladebných částí ÚSES byly vymezeny v šířkových a délkových parametrech dle metodických doporučení a s ohledem na konkrétní poměry v území (např. vhodnost stanoviště). V zastavěném území, zejména podél vodotečí (hygrický ÚSES), nebylo vždy možné zohlednit

zastavěné území. Tyto prvky lokálního ÚSES jsou označeny jako částečně funkční, ostatní systém je vymezen jako funkční.

ZPF a PUPFL

Jako přírodní hodnota s legislativní ochranou jsou označovány půdy I. a II. třídy ochrany. V území jsou zastoupeny půdy II. třídy ochrany, jsou dotčeny navrženou plochou Z26-BV a částí plochy Z23-BV, vymezenými ve Skalsku. Tyto plochy byly převzaty z dosud platného územního plánu, jejich parcelace je zanesena do katastru nemovitostí a je realizována komunikace, která bude tuto enklávu dopravně obsluhovat.

Zbývající zastavitelné plochy a plochy změn v krajině vymezuje návrh územního plánu na zemědělské půdě s bonitou III. – V. třídy ochrany.

Všechny pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) jsou přírodní hodnotou s legislativní ochranou. Území obce Pohoří je charakteristické rozsáhlými lesními komplexy, jejichž celistvost nebude návrhem ÚP dotčena. Do PUPFL nepatrně zasahuje navržená plocha suchého poldru K02-Wp;W.

Další přírodní hodnoty s legislativní ochranou nejsou na území obce Pohoří zastoupeny.

C.2.2.2. PŘÍRODNÍ HODNOTY OSTATNÍ

Významné plochy sídelní zeleně

Stávající systém sídelní zeleně vychází z historického vývoje sídel, kde původní rozvolněná solitérní zástavba byla postupně doplňována a zahušťována další zástavbou. Rozvoj zástavby výrazně zmenšil rozsah přírodních ploch, které se organicky prolínaly do sídelní struktury.

Vzhledem k charakteru sídel a okolní volné krajiny, je sídelní zeleň v intravilánu Pohoří i přidružených sídel zastoupena především v podobě soukromých zahrad s malým zastoupením veřejně přístupné zeleně, kterou tvoří zejména okolí vodních ploch v centru sídel – okolí rybníka a lyžařského areálu v Chotouni, okolí rybníka a sportovních ploch v Pohoří a okolí rybníka ve Skalsku. Tato zeleň je návrhem ÚP respektována a měla by být v budoucnu vhodně rozvíjena a doplňována.

Památné stromy

Na území obce Pohoří je vyhlášena řada památných stromů. Jsou to následující dřeviny:

Tab. 3. Památné stromy

Kód	Název	Druh	pozemek p.č.	katastrální území
103532	Buk na Pískách	Buk lesní (<i>Fagus sylvatica</i> L.)	363	Pohoří u Prahy
103534	Buk na Skalsku	Buk lesní (<i>Fagus sylvatica</i> L.)	620/1	Pohoří u Prahy
103533	Buk u Pohoří	Buk lesní (<i>Fagus sylvatica</i> L.)	620/1	Pohoří u Prahy
103531	Jedle nad Turyní	Jedle bělokora (<i>Abies alba</i> Mill.)	620/1	Pohoří u Prahy
106190	Jilm vaz u hájovny v Turyni	Jilm vaz (<i>Ulmus laevis</i> Pallas)	641/2	Pohoří u Prahy
103535	Vejmutovka v Drnkách	Borovice vejmutovka (<i>Pinus strobus</i> L.)	719/10	Pohoří u Prahy

C.2.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

ÚP je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

V řešení ÚP jsou v souladu s § 3, odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 využity možnosti podrobnějšího členění ploch v zastavěném i nezastavěném území. Toto podrobnější členění ploch v zastavěném území vychází především z metodiky MINIS, doporučeným standardem pro zpracování ÚP na území Středočeského kraje.

C.2.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

C.2.4.1. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR:

- vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

- vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren
- výškových staveb
- venkovních vedení VVN a VN
- základnových stanic mobilních operátorů

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

C.2.4.2. ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Požadavky civilní ochrany k ÚP Pohoří jsou zpracovány dle zákona č. 239/2006 Sb., o integrovaném záchranném systému a dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., „K přípravě provádění úkonů ochrany obyvatelstva“.

V obci Pohoří se nepočítá s budováním objektů nebo zařízení civilní ochrany, nejsou zde ani požadavky na úpravy existujících objektů nebo na vybavení veřejné infrastruktury. Součástí aktualizovaných ÚAP nejsou vymezeny žádné stavby civilní ochrany určené k ochraně obyvatelstva při mimořádných událostech – stálé úkryty civilní ochrany v souladu s centrální evidencí u HZS, ani stavby civilní ochrany určené k ochraně obyvatelstva při mimořádných událostech – vybudované improvizované úkryty v souladu s evidencí u obcí.

C.2.4.3. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED PRŮCHODEM PRŮLOMOVÉ VLNY VZNIKLÉ ZVLÁŠTNÍ POVODNÍ

Území obce Pohoří se nenachází v prostoru ohroženém průlomovou vlnou zvláštní povodně.

C.2.4.4. ZÓNY HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ A UKRYTÍ OBYVATELSTVA V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI

Severní část obce mimo zastavěné území spadá do zóny E (vnější) havarijního plánování podle zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů. Zóna havarijního plánování se nachází v okolí provozovatele rizikových činností EXPLOSIVE Service s.r.o., provozovna Psáry. Vnější hranici zóny havarijního plánování tvoří křivka stanovená jako hranice 3. bezpečnostního pásma (stanovena dle vyhl. ČBÚ č. 99/1995 Sb.). Zastavěné území obce se nachází mimo tuto hranici.

Varování, vyrozumění a informování občanů zajišťují HZS, městské a obecní úřady a hromadné sdělovací prostředky.

Na správním území obce Pohoří nejsou žádné stálé úkryty. Ukrytí bude zajištěno v improvizovaných úkrytech, které se budují před účinky světelného a tepelného záření, pronikavé radiace, kontaminace radioaktivním prachem a proti tlakovým účinkům zbraní hromadného ničení v případě nouzového stavu nebo stavu ohrožení státu a v době válečného stavu v místech, kde nelze k ochraně obyvatelstva využít stálých úkrytů. V případě mimořádné události by byly využity zejména sklepní prostory rodinných domů a dalších objektů, ve kterých budou budovány úkryty svépomocí obyvatelstva.

C.2.4.5. EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ

V případě potřeby nouzového ubytování je možné využít ubytovací kapacity areálu v Chotouni, případně hostinec v Pohoří.

C.2.4.6. SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CIVILNÍ OCHRANY A HUMANITÁRNÍ POMOCI

V případě potřeby skladování materiálu civilní ochrany, případně humanitární pomoci, lze využít objekty obecního úřadu, areálu v Chotouni.

C.2.4.7. OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH LÁTEK SKLADOVANÝCH V ÚZEMÍ

Na území obce se sklady nebezpečných látek nenacházejí a skladování takových látek v území není přípustné.

C.2.4.8. NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU A ELEKTRICKOU ENERGIÍ

V případě nutnosti může být využit vystrojený vrt HVP-1 v Pohoří, jehož vlastníkem je Obec Pohoří. Dále by bylo možno využít dvou zdrojů podzemní vody, kterými disponuje vědeckovýzkumný areál na severu řešeného území. Je možno využít také domovní studny za předpokladu kontroly nezávadnosti vody. Náhradní zdroje elektrické energie v obci nejsou.

C.2.4.9. SYSTÉM VAROVÁNÍ OBYVATELSTVA

Obyvatelstvo bude vyrozumíváno vozidly.

C.2.4.10. POŽÁRNÍ BEZPEČNOST

Nejbližší hasičský záchranné sbory se nachází v Jílovém u Prahy (HZS Středočeského kraje, Rudných dolů 460 a HZS hl. m. Prahy, Československé armády 375), v obci sídlí SDH Pohoří.

Zásobování požární vodou zajišťuje obecní vodovod, odběrnými místy jsou nadzemní hydranty (Chotouň) a víceúčelové nádrže v Pohoří a Skalsku. Přístupové komunikace budou umožňovat zásah těžké požární techniky, v rozvojových územích dojde k osazení požárních hydrantů. Pro potřebu protipožárního zabezpečení je třeba zajistit dodávku požární vody v rámci projektové přípravy území dle příslušné normy ČSN 730873.

C.3. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 ODS. 5 A) – F) STAVEBNÍHO ZÁKONA

C.3.1. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona je provedeno v kapitole C.3.2, C.3.3 a C.3.4 textové části Odůvodnění územního plánu.

C.3.2. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Krajský úřad ve svém stanovisku č.j. 094466/2016/KUSK ze dne 21. 7. 2016 k Návrhu zadání ÚP Pohoří nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Pohoří na životní prostředí k Návrhu zadání ÚP Pohoří sdělil, že lze vyloučit významný vliv koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Ve stanovisku podle zákona č. 100/2001 Sb. vydaném pod č.j. 094466/2016/KUSK ze dne 21. 7. 2016 k návrhu zadání krajský úřad nepožadoval zpracovat posouzení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí.

Ve stanovisku podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. vydaném pod č.j. 129175/2019/KUSK ze dne 14. 10. 2019 k návrhu pokynů pro úpravu návrhu ÚP Pohoří krajský úřad nepožadoval zpracovat posouzení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí k opakovanému veřejnému projednání.

Ve stanovisku podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. vydaném pod č.j. 037784/2020/KUSK ze dne 1. 4. 2020 k návrhu pokynů pro úpravu návrhu ÚP Pohoří krajský úřad nepožadoval zpracovat posouzení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí k druhému opakovanému veřejnému projednání.

Ve stanovisku podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. vydaném pod č.j. 138345/2021/KUSK ze dne 6. 12. 2021 k návrhu pokynů pro úpravu návrhu ÚP Pohoří krajský úřad nepožadoval zpracovat posouzení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí k třetímu opakovanému veřejnému projednání.

Ze závěru vyhodnocení vlivů Návrhu Územního plánu Pohoří na udržitelný rozvoj území vyplývá, že navrhovaný územní plán vytváří prostor pro další regulovaný rozvoj obce, konkrétní záměry, které budou důsledkem Územního plánu Pohoří, nevyvolají žádná rizika, která by negativním způsobem ovlivnila potřeby života současné generace obyvatel okolních území. Naplněním Územního plánu Pohoří při respektování podmínek využití území nevznikne žádné nebezpečí ohrožení podmínek života budoucích generací. Způsob řešení Územního plánu

Pohoří přispěje k udržitelnému rozvoji území obce. Konkrétní podmínky k zapracování do územního plánu uvedené ve stanovisku dotčeného orgánu byly zohledněny a zapracovány.

C.3.3. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno zpracovat.

C.3.4. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno zpracovat.

C.3.5. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

C.3.5.1. ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Historicky se jednalo o tři samostatná sídla, která se nacházela v poněkud odlehlé poloze mimo zemské stezky. Hlavní činností bylo zemědělství, ale půda zde patřila z hlediska výnosnosti k málo produktivním. To souviselo se způsobem vzniku části pozemků kolonizací zdejších smíšených lesů. Proto se tyto vsi příliš nerozvíjely, a pokud došlo ve válečných obdobích k jejich zpusťování, následovala dlouhá období, kdy zůstaly opuštěné.

Chotouň je drobné sídlo, tvořené původně několika objekty roztroušenými po obou březích Chotouňského potoka a v okolí vodní nádrže nedaleko soutoku s Jílovským potokem. První písemná zmínka o Chotouni pochází z roku 1348, kdy se o ves dělil zbraslavský klášter s jílovskými měšťany. Koncem 16. století byly součástí vsi poplužní dvůr, dva mlýny, pila a krčma, později už pouze jeden mlýn, pivovar se sladovnou, dva poplužní dvory s chmelnicemi a štěpnicemi, ovčín a tvrz. Do současnosti se ze dvou poplužních dvorů dochoval pouze jeden, poměrně odlehlý Chotouňský Dvůr nedaleko lokality U soudní louky, položený výškově o cca 70 m výše než ves v údolí. Jílovský a Chotouňský potok byly ve středověku využívány k rýžování zlata. Od roku 1595 patřila Chotouň k brežanskému panství. Místo rozrůstání však v některých obdobích směřoval další vývoj téměř k zániku vsi. Na císařských otiscích, realizovaných mezi lety 1824 – 43, vidíme již jen několik objektů, dnes je např. poloha středověkého pivovaru se sladovnou nebo druhého poplužního dvora pouze odhadována. K opětovnému rozvoji sídla došlo až ve druhé polovině 20. století, nejvíce v 90. letech. Zároveň bylo okolí Jílovského a Chotouňského potoka postupně urbanizováno rekreační zástavbou.

Místní část Pohoří odvozuje svůj název z kopcovitého charakteru lesnatého terénu, v němž je položena. Na rozdíl od Chotouně byla tvořena pouze chalupami, což zřejmě souvisí s odlehlostí, a tedy horší dostupností území. První písemná zmínka o Pohoří pochází z roku 1456, podobně jako Chotouň a Skalsko patřila i ves Pohoří od roku 1595 k brežanskému panství. Ještě na počátku 19. století byla většina objektů situována severně od komunikace vedoucí do Jílového a Těptína podél cesty do Kostelce u Křížků, další stavby jižně od komunikace přibývají až na přelomu 19. a 20. století. Od poloviny 20. století se v okolí Turyňského potoka začínají rozvíjet chatové rekreační osady. V devadesátých letech dochází k postupnému zastavování západního okraje sídla blokovou rodinnou zástavbou jako projev

suburbánních tendencí. Severovýchodní okraj sídla začal být využíván pro drobnou výrobu, původní statek na severním okraji je využíván pro ustájení a trénink dostihových koní.

Také název místní části Skalsko reaguje na převažující charakter skalnaté lesnaté krajiny, v níž byla ves založena. Poblíž vsi u rybníku Trdlač se nacházelo tvrziště, tvrz měla patrně vodní fortifikaci. Vzhledem k nepříliš dobrým podmínkám pro zemědělské obhospodařování půdy byly využívány i hospodářské činnosti spojené s okolním smíšeným lesem, ať už šlo o výrobu dřevěného uhlí v milířích nebo těžbu vlastního dřeva. Dřevěné uhlí byla surovina potřebná pro tavení zlata vytěženého v nedalekém Jílovém u Prahy. Na císařských otiscích má již sídlo obdobnou velikost, jako v 50. letech 20. století, v okolí však nově vyrostla i chatová zástavba. Na začátku nového tisíciletí dochází také zde k nové suburbánní výstavbě rodinných domů, v tomto případě na jihovýchodním okraji sídla. Zároveň jsou některé dříve obytné objekty využívány jako chalupy k rekreaci.

Na jihu řešeného území se nacházela ještě další ves s tvrzí Turyně, která v průběhu staletí zanikla. Dochovaly se pozůstatky tvrze, rybníku, vlastní vsi i terasovitě uspořádaných pluzin.

Celá oblast je bohatá na drobné vodní toky, na kterých byly budovány rybníky, v řadě případů opět zaniklé.

Tak, jako v údolích Vltavy, Sázavy a Berounky, stalo se i území obce Pohoří v okolí menších vodních toků atraktivní pro vznik rekreačních osad, jak je již zmíněno výše. Nejstarší osada Kondor byla založena v roce 1929, později vznikly osady Markvart, Pohorka, Na Pískách, V Turyni a Na Losích. Tam, kde to bylo ekonomicky únosné, došlo k napojení osad na technickou infrastrukturu, což platí o enklávě jižně od místní části Pohoří a severně od Chotouně. To pochopitelně přispívá ke zmenšení ekologické zátěže, kterou tento druh využití území způsobuje, na druhou stranu však to podporuje tendenci transformace chatových osad na trvalé bydlení. Ta se ovšem projevuje i v územích, v nichž připojení na rozvody vodovodu a kanalizace schází. S ohledem na prostorové parametry tohoto druhu zástavby, problematickou dopravní obslužnost a další otázky není akceptování této tendence žádoucí.

Samostatnou problematiku představují chaty na lesních pozemcích. Z legislativního hlediska jsou nejčastější dva případy:

- objekt má vydané číslo evidenční a plocha stavby je druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemek okolo chaty je lesní
- objekt má vydané číslo evidenční, ale plocha stavby je druh pozemku lesní pozemek, stejně jako pozemek okolo chaty

výjimečně se vyskytuje ještě třetí alternativa:

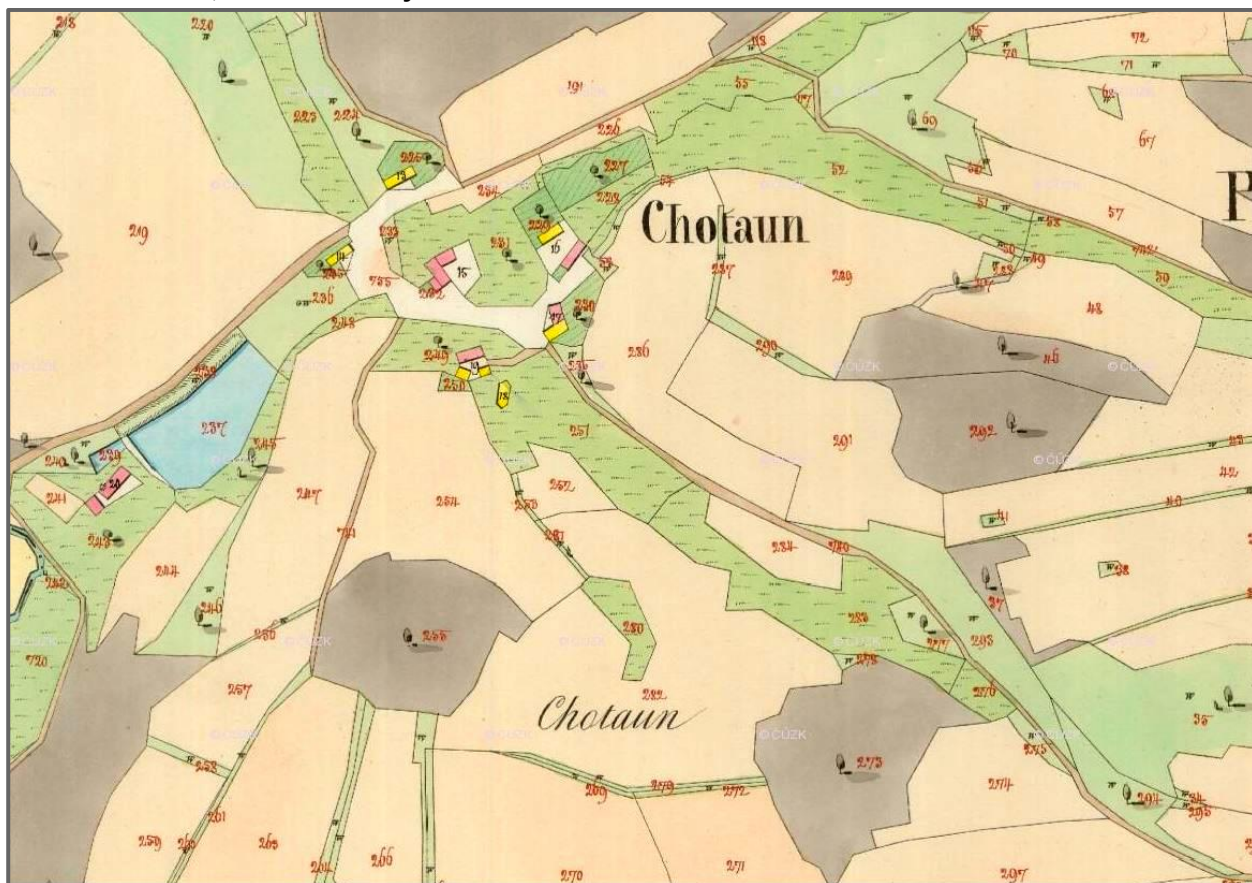
- objekt nemá vydané číslo evidenční, plocha stavby je druh pozemku lesní pozemek, stavba na pozemku – jiná stavba, pozemek okolo objektu je také lesní

První dva případy jsou z hlediska způsobu využití vymezeny jako plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci v lese, ve třetím případě jako plochy lesní. Zastavěné území nebylo vymezeno ve druhém a třetím případě, neboť lesní půda nemůže být zastavěná. Jde pochopitelně o rozpor pramenící z ne docela doladěné legislativy, ale k tomuto způsobu řešení dospěl zpracovatel při projednání obdobných případů s příslušnými orgány na jiných zakázkách.

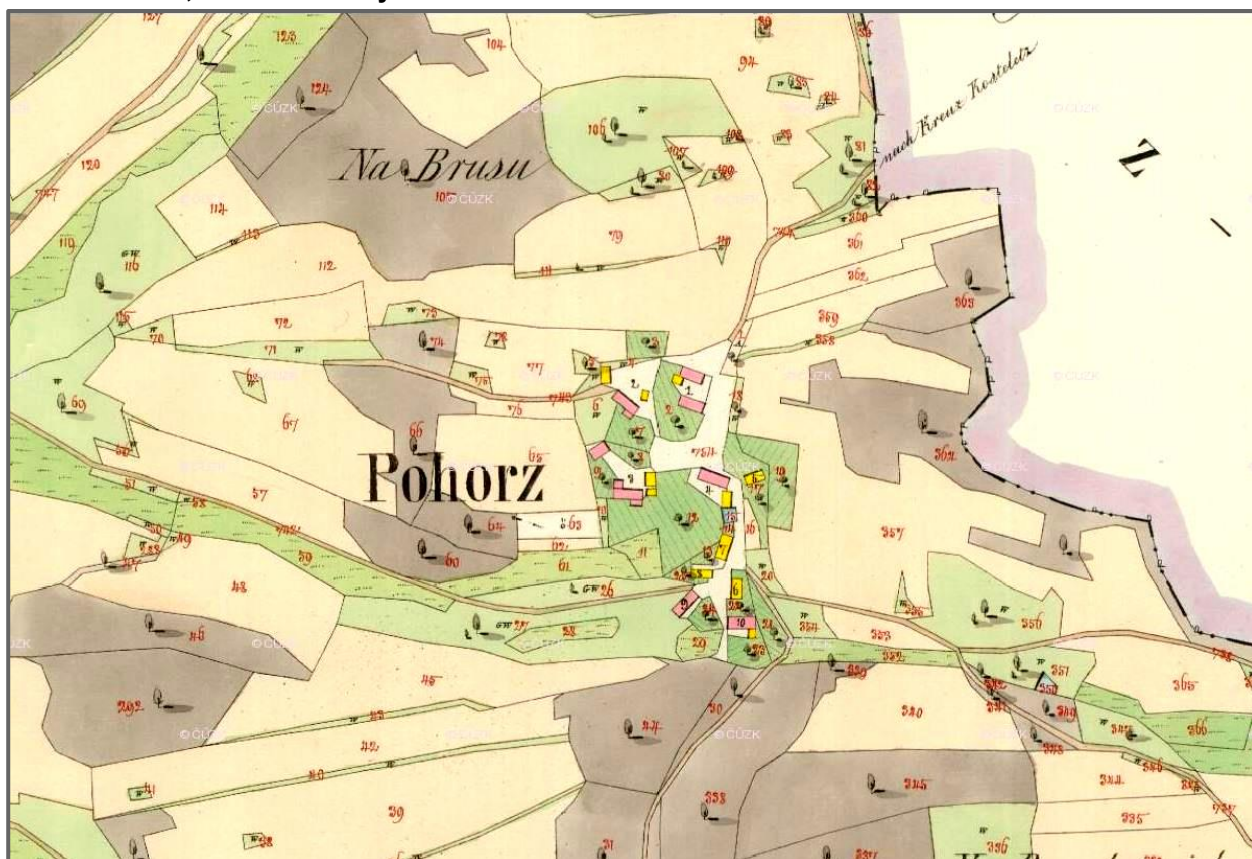
Pro zjednodušení nebyly uvedeny různé „mutace“, kdy část chaty s č. ev. je např. lesní pozemek a část je zastavěná plocha a nádvoří (!), případně lesní pozemek kolem chaty je ve vlastnictví vlastníka chaty a je oplocen, stejně jako navazující zahrada apod. Vyskytují se i případy, kdy je chata s vydaným číslem evidenčním vymezena na ploše lesní v katastru nemovitostí na zcela jiném místě, než byla reálně postavena.

Územní plán respektuje existující stav a neumožňuje rozvoj chatových osad a rekreace na lesních pozemcích, ani nenavrhuje nápravu výše zmíněné problematiky, s výjimkou několika malých území, kde ve shodě s orgány ochrany lesa byla na okraji ploch staveb pro rodinnou rekreaci malá část lesa navržena k vynětí a zařazení do ploch RI.

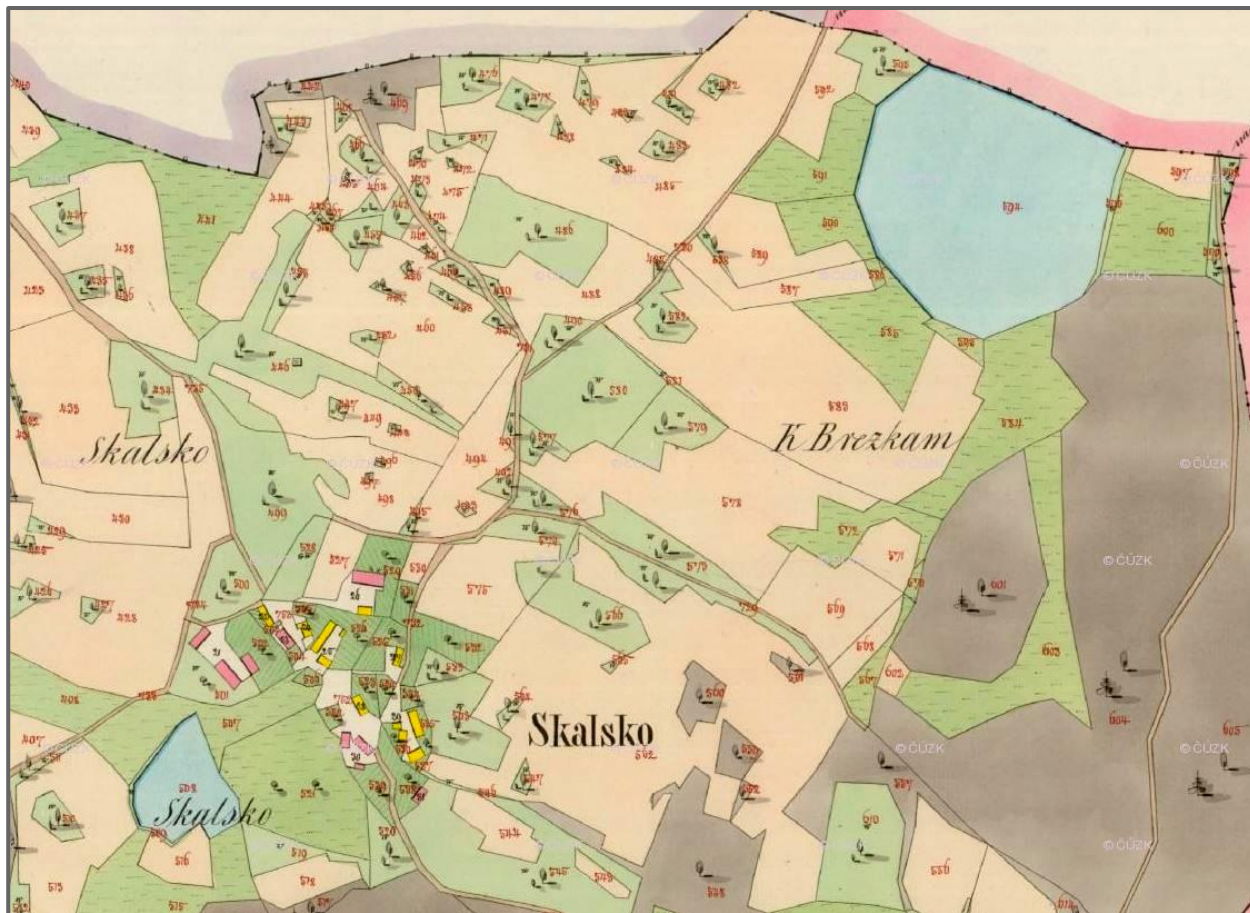
Obr. 1. Chotouň, císařské otisky 1824-43



Obr. 2. Pohoří, císařské otisky 1824-43



Obr. 3. Skalsko, císařské otisky 1824-43



Proces suburbanizace, který od devadesátých let výrazně proměnil podobu sídel v bezprostřední blízkosti hlavního města, se v řešeném území projevil jen mírně. Poněkud komplikovaná dopravní dostupnost Prahy přes Jílové u Prahy a dále po silnici II/105 a samozřejmě také nedostatečná kapacita technické infrastruktury přispěly k tomu, že navržený rozvoj obce dosud nebyl realizován. Mezitím došlo ke zpomalení ekonomického růstu a tím i útlumu výstavby v příměstském regionu Prahy a proměnily se priority při zvažování potenciálních klientů, pro jakou lokalitu se rozhodnout. Důraz je kladen, vedle kvalitní dopravní dostupnosti, i na kvalitu přírodního rámce a na dostupnost občanského vybavení veřejného (hlavně mateřské školy a základní školy) i komerčního (obchod, služby). Významnou roli hraje i možnost volnočasových aktivit, zejména sportovního charakteru.

Z hlediska dopravní dostupnosti řešeného území se situace významně změní po dostavbě dálnice D3, na kterou bude možné najeť západně od Jílového u Prahy. Z hlediska přírodních hodnot patří obec k nadprůměrně atraktivním, zato z hlediska občanského vybavení značně zaostává. Do určité míry může být tento hendikep eliminován dostupností potřebných zařízení v nedalekém Jílovém u Prahy.

Základní koncepce rozvoje obce Pohoří spočívá v rozvíjení místních částí Chotouň, Pohoří a Skalsko jako tří samostatných sídel.

Návrh územního plánu rozvíjí na celém území obce především obytnou funkci, komerční vybavenost, výrobní činnosti, sport a dopravní obsluhu. Až na výjimky však jde o obytné zastavitelné plochy, které již byly součástí dosud platného územního plánu a s ohledem na kapacity vodohospodářské infrastruktury a zájem investorů dosud nebyly z velké části naplněny. V některých případech jsou vybudovány přípojky inženýrských sítí i dopravní obsluha. Návrh územního plánu tyto plochy přebírá a v některých lokalitách doplňuje.

Důležitou úpravu existujícího stavu navrhuje územní plán v centrálních částech Chotouně, Pohoří a Skalska: silnice III/1052 prochází centrem těchto sídel v nedostatečném uličním profilu, nemá samostatný chodník pro pěší, přestože jsou na ní situovány autobusové zastávky. Jsou proto vymezeny tři plochy pro přestavbu, které páteřní komunikaci rozšiřují a chodník doplňují.

Chotouň

Navržený rozvoj sídla Chotouň spočívá v doplnění několika proluk, vymezených již dosud platným územním plánem, pro plochy bydlení v rodinných domech - venkovských. Zástavba podél silnice III/1052 je vymezena jako smíšené plochy obytné – venkovské, což i ve stabilizovaném území umožní případný rozvoj podnikatelských aktivit, jako je veřejná správa, obchodní prodej, administrativa, kultura, církve, zdravotnictví, sociální služby, vzdělání a výchova, maloobchod, služby, veřejné ubytování, stravování, apod. při zachování kvality obytného prostředí. Plochy smíšené obytné – venkovské jsou rozšířeny o pozemek na severozápadním okraji zastavěného území. V Chotouni je dále rozšiřován lyžařský areál na plochách smíšeným nezastavěným územím – sportovních.

Pohoří

Centrální sídlo Pohoří má pro přiměřený rozvoj bydlení největší předpoklady, návrh zde respektuje dlouhodobě sledované zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech – venkovských na západním a jižním okraji sídla. Severovýchodní okraj je rozvíjen plochami výroby a skladování – drobná řemeslná výroby, navazujícími na plochy s obdobným využitím.

Skalsko

Část zastavěného území Skalska je tvořena směsí objektů pro bydlení, pobytovou rekreaci a chatami pro rodinnou rekreaci. Územní plán zde vymezuje plochy smíšené obytné rekreační a proluky v této zástavbě navrhuje pro stejné využití. Na jihovýchodním okraji sídla respektuje dlouhodobě sledované zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech – venkovských.

Návrh respektuje architektonicky, urbanisticky i přírodně nejcennější části řešeného území a chrání jeho hodnoty. Podmínky prostorového uspořádání pro existující i navrženou zástavbu jsou stanoveny tak, aby nedošlo k narušení charakteru sídel a byl zachován krajinný ráz.

Vedle výše zmíněných ploch smíšených obytných – venkovských a rekreačních umožňují podmínky využití také u ploch bydlení – v rodinných domech venkovských rozvoj podnikatelských aktivit při zachování kvality obytného prostředí.

C.3.5.1.1. PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU ZASTAVITELNÝCH PLOCH

C.3.5.1.1.1. Navržené zastavitelné plochy bydlení

Z01-BV1 Rodinný dům Chotouň [0,0621 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV1), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Doplnění proluky v existující obytné zástavbě. Navazuje na zastavěné území.

Z02-BV1 Rodinný dům Chotouň [0,0613 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV1), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Doplnění proluky v existující obytné zástavbě. Navazuje na zastavěné území.

Z03-SV2 Rodinný dům Chotouň [0,5010 ha] Plochy smíšené obytné - venkovské (SV2), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Záměr majitele pozemku bydlícího v rodinném domě na přilehlé parcele postavit jeden rodinný dům pro člena rodiny. Navazuje na zastavěné území.

Z04-BV2 Rodinný dům Chotouň [0,1956 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV2**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Doplnění proluky v existující obytné zástavbě. Navazuje na zastavěné území.

Z05-SR Pozemek rodinného domu Chvátalka [0,0311 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku přilehlého k ploše smíšené obytné - rekreační do jeho skutečného využití. Není určeno k zástavbě.

Z09-BV2 Rodinný dům Pohoří [0,1877 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV2**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Záměr převzatý z dosud platného územního plánu, navazuje na zastavěné území.

Z10-BV1 Rodinné domy Pohoří [0,4882 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Dlouhodobě sledovaný, částečně realizovaný záměr s parcelací v katastru nemovitostí a existující dopravní a technickou infrastrukturou. Navazuje na zastavěné území.

Z12-BV2 Rodinné domy Pohoří [0,3890 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV2**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Dlouhodobě sledovaný, částečně realizovaný záměr s parcelací v katastru nemovitostí a existující dopravní a technickou infrastrukturou. Navazuje na zastavěné území.

Z14-BV1 Rodinný dům Pohoří [0,0521 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Záměr majitele pozemku bydlícího v rodinném domě na parcele přiléhající ze severu postavit jeden rodinný dům pro člena rodiny. Navazuje na zastavěné území.

Z16-BV1 Rodinné domy Pohoří [0,5055 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Dlouhodobě sledovaný, částečně realizovaný záměr s parcelací v katastru nemovitostí a existující dopravní a technickou infrastrukturou. Navazuje na zastavěné území.

- Z17-BV1 Rodinné domy Pohoří** [0,5559 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
Dlouhodobě sledovaný, částečně realizovaný záměr s parcelací v katastru nemovitostí a existující dopravní a technickou infrastrukturou. Navazuje na zastavěné území.
- Z18-BV1 Rodinné domy Pohoří** [0,1678 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
Dlouhodobě sledovaný, částečně realizovaný záměr s parcelací v katastru nemovitostí a existující dopravní a technickou infrastrukturou. Navazuje na zastavěné území.
- Z19-SR Rodinné nebo rekreační domy Skalsko** [0,3610 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
Doplnění proluky v existující smíšené obytně rekreační zástavbě, navazuje na zastavěné území.
- Z20-SR Rodinný nebo rekreační dům Skalsko** [0,1674 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
Záměr výstavby jednoho objektu, který ze západní strany využije existující komunikaci s infrastrukturou. Navazuje na zastavěné území.
- Z22-SR Rodinné nebo rekreační domy Skalsko** [0,1526 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
Doplnění proluky v existující smíšené obytně rekreační zástavbě. Navazuje na zastavěné území.
- Z23-BV2 Rodinné domy Skalsko** [0,8278 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV2**), k.ú. Pohoří u Prahy
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
Dlouhodobě sledovaný, částečně realizovaný záměr s parcelací v katastru nemovitostí a existující dopravní a technickou infrastrukturou. Navazuje na zastavěné území.
- Z24-SR Rodinné nebo rekreační domy Skalsko** [0,3066 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
Doplnění proluky v existující smíšené obytně rekreační zástavbě. Navazuje na zastavěné území.
- Z26-BV1 Rodinné domy Skalsko** [0,4012 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Dlouhodobě sledovaný, částečně realizovaný záměr s parcelací v katastru nemovitostí a existující dopravní a technickou infrastrukturou. Navazuje na zastavěné území.

Z30-SR **Plocha navržená k uvolnění z režimu PUPFL do rekreačního využití** [0,1336 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (SR), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Pozemek v režimu PUPFL, který je součástí ploch smíšených obytných – rekreačních a na němž se nachází stavba s vydaným číslem orientačním. Jde o izolovaný lesní pozemek přímo navazující na zastavěné území, má stejný charakter, jako sousední pozemky. Jeho trvalé odnětí plnění funkcí lesa by z těchto důvodů mělo být možné.

Tab. 4. **Bilance navržených obytných ploch**

Index plochy	BV (ha)	SK (ha)	SV (ha)	SR (ha)	ob.	byty	RD
Z01-BV1	0,0621				4	1	1
Z02-BV1	0,0613				4	1	1
Z03-SV2			0,5010		4	1	1
Z04-BV2	0,1956				4	1	1
Z05-SR				0,0311		0	
Z09-BV2	0,1877				4	1	1
Z10-BV1	0,4882				14	4	4
Z12-BV2	0,3890				11	3	3
Z14-BV1	0,0521				4	1	1
Z16-BV1	0,5055				18	5	5
Z17-BV1	0,5559				18	5	5
Z18-BV1	0,1678				7	2	2
Z19-SR				0,3610	11	3	3
Z20-SR				0,1674	4	1	1
Z22-SR				0,1526	4	1	1
Z23-BV2	0,8278				21	7	6
Z24-SR				0,3066	11	3	3
Z25-SK		0,1420			4	1	1
Z26-BV1	0,4012				14	4	4
Z27-SK		0,0582				0	
CELKEM	3,8942	0,2002	0,5010	1,0187	161	45	44

C.3.5.1.1.2. Navržené zastavitelné plochy rodinné rekreace

Z29-RI **Plochy navržené k uvolnění z režimu PUPFL do rekreačního využití** [2,0691 ha] Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Pozemky navržené k uvolnění z režimu PUPFL na základě různých důvodů, např. situování uvnitř zastavěného území, tvořící proluku v plochách rodinné

rekreace, mající malou výměru a nacházející se izolované v krajině, apod. Protože se tento případ vyskytuje u většího množství ploch, byl použit jeden index zastavitelné plochy souhrnně pro všechny takovéto případy a výměra zastavitelné plochy je součtem výměr všech předmětných ploch. Jejich trvalé odnětí plnění funkcí lesa by z uvedených důvodů mělo být možné.

C.3.5.1.13. Navržené zastavitelné plochy smíšené obytné komerční

Z25-SK Komerční vybavenost Skalsko [0,1420 ha] Plochy smíšené obytné – komerční (SK), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Záměr vlastníka na stavbu komerční vybavenosti na okraji zastavěného území Skalska, je posilován hospodářský pilíř udržitelného rozvoje území.

Z27-SK Plocha komerční vybavenosti Chvátalka [0,0582 ha] Plochy smíšené obytné – komerční (SK), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Rozšíření pozemku určeného k přestavbě na komerční vybavenost, není určeno k výstavbě. Tento pozemek je již v současnosti využíván pro přístup k objektu.

C.3.5.1.14. Navržené zastavitelné plochy veřejných prostranství

Zdůvodnění vymezení ploch dopravní infrastruktury je provedeno v kapitole C.3.5.3.1.2.

Z11-PV Plocha veřejných prostranství Chotouň [0,1477 ha] Plochy veřejných prostranství (PV), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha je součástí navrhovaného rozšíření lyžařského areálu v Chotouni.

Z15-PV Plocha veřejných prostranství Pohoří [0,1299 ha] Plochy veřejných prostranství (PV), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha navazuje na obdobné plochy v dlouhodobě sledovaném, částečně realizovaném záměru výstavby rodinných domů s parcelací v katastru nemovitostí.

C.3.5.1.15. Navržené zastavitelné plochy výroby

Z07-VD Plochy výroby Pohoří [0,1086 ha] Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD), k.ú. Pohoří

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha je pokračováním plochy Z08-VD po přerušení nadzemním vedením vysokého napětí, je posilován hospodářský pilíř udržitelného rozvoje území.

Z08-VD Plochy výroby Pohoří [0,5486 ha] Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD), k.ú. Pohoří

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha navazuje na existující výrobní areál na severovýchodním okraji Pohoří, je posilován hospodářský pilíř udržitelného rozvoje území.

C.3.5.1.2. PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU PLOCH PŘESTAVBY**C.3.5.1.2.1. Navržené plochy přestavby - smíšené obytné komerční**

P01-SK Komerční vybavenost Chvátalka [0,1033 ha] Plochy smíšené obytné – komerční (SK), k.ú. Pohoří

Zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:

Záměr vlastníka přestavět existující objekt na plochu smíšenou obytnou komerční, což přispěje k posílení hospodářského pilíře udržitelného rozvoje území. Přílehlý pozemek 168/10 je navržen pro obdobné využití jako plocha zastavitelná, není však určena k zástavbě.

C.3.5.1.2.2. Navržené plochy přestavby - plochy dopravní infrastruktury

Zdůvodnění vymezení ploch dopravní infrastruktury je provedeno v kapitole C.3.5.3.1.2.

P02-DS Stavební úpravy silnice III/1052, Chotouň [0,4558 ha] Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS), k.ú. Pohoří

P03-DS Stavební úpravy silnice III/1052, Pohoří [0,1770 ha] Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS), k.ú. Pohoří

P04-DS Stavební úpravy silnice III/1052, Skalsko [0,4278 ha] Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS), k.ú. Pohoří

C.3.5.1.2.3. Navržené plochy přestavby – plochy veřejných prostranství

P05-PV Plocha veřejných prostranství Chotouň [0,0462 ha] Plochy veřejných prostranství (PV), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:

Aby měla navržená plocha Z03-SV zajištěno samostatné napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, byla oddělena z pozemku žadatele plocha P05-PV, která je v současnosti součástí jeho zahrady u rodinného domu.

C.3.5.2. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně je tvořen plochami, které mají význam pro zlepšení kvality obytného prostředí, estetického vnímání sídla a jeho začlenění do krajiny, ale také pro zvýšení hygieny životního prostředí. ÚP nové plochy sídelní zeleně nevymezuje, pouze stabilizuje stávající stav. Jsou samostatně vymezeny existující plochy sídelní zeleně, které jsou v území považovány za hodnotné ať už z pohledu jejich lokalizace nebo z hlediska hodnoty dřevin na daných pozemcích.

Z hlediska vztahu s volnou krajinou je rozvíjen harmonický soulad přírodní krajinotvorné složky se složkami nestabilními, které do území zavedl člověk, tzn., že se jedná především o doplnění a upřesnění prvků ekologické stability a dále o vytvoření podmínek pro propojení zastavěného území s volnou krajinou.

C.3.5.3. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C.3.5.3.1. ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

C.3.5.3.1.1. Doprava v řešeném území

Dopravní infrastruktura v řešeném území vznikla postupně při urbanistickém vývoji sídel, z nichž se obec Pohoří skládá. Návrh územního plánu přebírá dlouho sledované rozvojové záměry, v nichž již někde došlo k realizaci dopravní a technické infrastruktury, navazuje na ně a doplňuje je tak, aby bylo zajištěno kvalitní dopravní napojení všech rozvojových oblastí. Pro zajištění bezpečnosti a lepší propustnosti území bylo navrženo rozšíření silnice III. třídy v zastavěném území sídel. Kromě silniční dopravy se v území vyskytuje nemotoristická doprava a doprava v klidu. Území je rovněž obsluhováno autobusovou dopravou, která zajišťuje dopravu většinou do Prahy. Železniční doprava jižní částí území pouze projíždí.

C.3.5.3.1.2. Komunikační síť

Zdůvodnění vymezení ploch dopravní infrastruktury je provedeno v kapitolách C.3.5.1.1.4 a C.3.5.1.2.2.

Řešeným územím prochází silnice III/1052 zhruba ve směru východ – západ, přičemž tvoří spojnici mezi dvěma zatíženými komunikacemi II. třídy – II/603 a II/105 směřujícími do Jesenice (a II/603 dále do Prahy - Krče). Stávající dopravní zátěž silnice III/1052 není známa, do celostátního sčítání dopravy 2016 nebyla zahrnuta. Obdobná příčka III/315 má v úseku mezi Křížkovým Újezdcem a Radlíkem (sčítací úsek 1-4768) v roce 2016 hodnoty RPDl (voz/24 hod.) 212 těžkých vozidel, 1034 osobních vozidel, 10 jednostopých motorových vozidel, celkem 1256 všech vozidel.

Obec Pohoří měla k 31. 12. 2014 celkem 367 obyvatel (ČSÚ), ke stejnému datu je vztažen poslední dostupný údaj o počtu osobních vozidel (MD, registr vozidel) - celkem 192, což znamená stupeň automobilizace 523 vozidel na 1000 obyvatel. Územní plán navrhuje bydlení pro cca 160 nových obyvatel, což znamená cca 84 nových vozidel. Lidé, cestující za prací převážně do hlavního města, si mohou vybrat cestu po silnici III/1052 buď na východ na silnici II/603 (9585 všech vozidel za 24 hod.) nebo na západ na silnici II/105 (4059 všech vozidel za 24 hod.). Pro stávající zátěž na silnici III/1052 nebude nárůst nových vozidel znamenat významné zhoršení, v zastavěných územích Chotouň, Pohoří a Skalsko ÚP navrhuje rozšíření této komunikace a doplnění chodníku pro pěší.

1. Stavební úpravy silnice III/1052, Chotouň, P02-DS

Zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:

Silniční pozemek je navržen k rozšíření na šířku 10 m v zastavěném území Chotouně. Komunikace je obousměrná, využívána veřejnou dopravou – autobusem, ve vymezeném prostoru se nacházejí i autobusové zastávky. V současnosti není součástí komunikace chodník, takže pohyb pěších není bezpečný. Z této komunikace také probíhá dopravní obsluha přilehlého území.

2. Stavební úpravy silnice III/1052, Pohoří, P03-DS

Zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:

Silniční pozemek je navržen k rozšíření na šířku 10 m v zastavěném území Pohoří. Komunikace je obousměrná, využívána veřejnou dopravou – autobusem, ve vymezeném prostoru se nacházejí i autobusové zastávky. V současnosti není součástí komunikace chodník, takže pohyb pěších není bezpečný. Z této komunikace také probíhá dopravní obsluha přilehlého území.

3. Stavební úpravy silnice III/1052, Skalsko, P04-DS

Zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:

Silniční pozemek je navržen k rozšíření na šířku 10 m v zastavěném území Skalska. Komunikace je obousměrná, využívána veřejnou dopravou – autobusem, ve vymezeném prostoru se nacházejí i autobusové zastávky. V současnosti není součástí komunikace chodník, takže pohyb pěších není bezpečný. Z této komunikace také probíhá dopravní obsluha přilehlého území.

C.3.5.3.1.3. Dopravní napojení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Zastavitelné plochy, případně plochy přestavby, navržené v rámci územního plánu, jsou v dopravním řešení napojeny na stávající komunikační síť. Napojovací body jsou předpokládány ze stávajících či navržených komunikací, přičemž stávající komunikace nemusí být v odpovídajícím stavebně-technickém stavu pro zvýšení dopravních zátěží. Komunikace bude rekonstruována bez nároku na zábory okolních pozemků. Předpokládá se posouzení úprav stávajících komunikací v rámci investičního záměru.

Obecně lze říci, že se bude jednat převážně o obslužné komunikace, a to obousměrné či jednosměrné, navrhované na 30 km/h. Dle normy ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací se bude jednat o komunikace funkční skupiny „C“, případně „D1“. Návrh komunikace v kategorii D1 vyžaduje vybavení a prostorové uspořádání dle požadavků TP 103 Navrhování obytných a pěších zón. Při návrhu uličního prostoru musí být dodrženy základní požadavky na šířkové uspořádání, které vychází z požadavku vyhlášky 501/2006 Sb. „Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území“, zejména § 22 – Pozemky veřejných prostranství.

C.3.5.3.1.4. Silniční hromadná doprava

V řešeném území je provozována PID, Pražská integrovaná doprava, dopravní obsluha směřuje do Jílového u Prahy (případně opačným směrem do Kamenice) a z Jílového u Prahy dále po přestupu do Prahy. Linka PID má v řešeném území několik zastávek, takže jsou zajištěny cíle obecní dopravy. Systém hromadné dopravy v obci a mezi sídly bude nadále zajišťován autobusy, jejich zastávky v řešeném území jsou stabilizovány. V rámci územního plánu není navržena změna systému dopravní obsluhy. V území nejsou navrženy nové plochy určené převážně pro hromadnou dopravu. Není ani navržena obsluha autobusovou dopravou v nových rozvojových plochách, neboť jejich rozloha a funkce nesplňuje požadavky na dopravní obsluhu hromadnou dopravou (malý počet potencionálních cestujících).

C.3.5.3.1.5. Železniční doprava

Řešeným územím prochází jednokolejná regionální železniční trať č. 210 Praha – Vrané nad Vltavou – Čerčany/Dobříš. Nejbližší železniční zastávka je v Jílovém u Prahy či v Kamenném Přívozu. Pro dopravu do Prahy je využívána autobusová doprava.

C.3.5.3.1.6. Doprava v klidu

V řešeném území není problém s dopravou v klidu takový, aby bylo nutné navrhovat nová parkoviště. Stávající parkovací kapacity řešené u zdrojů a cílů dopravy jsou dostatečně dimenzovány a množství zaparkovaných vozidel na veřejných komunikacích je tedy minimální. Na velikost obce rozsáhlé je provizorní parkoviště sloužící sezónně provozu lyžařského areálu, v budoucnosti by byla vhodná postupná kultivace tohoto prostoru, včetně doplnění veřejné zeleně.

Obecně je možno konstatovat, že počet parkovacích míst bude odpovídat příslušnému normovému výpočtu. U individuální výstavby je předpokládáno parkování na vlastním pozemku. Parkování na obslužných komunikacích bude tedy maximálně omezeno. I přesto šířky komunikací budou umožňovat parkování při jednom okraji vozovky.

C.3.5.3.1.7. Nemotoristická doprava

V rámci návrhu územního plánu nejsou navrženy samostatné trasy pro pěší. Nové průchody pro nemotoristickou dopravu stávající zástavbou nejsou navrhovány. Rovněž nejsou navrženy nové cesty v extravilánu obce, podmínky využití ploch však vedení užitkových komunikací umožňují, jsou tedy vytvořeny podmínky pro jejich případný vznik. V rámci návrhu nových komunikací je uvažováno s chodníkem, který zpřístupní pro pěší rozvojové plochy a propojí je s centrem obce.

Řešeným územím je vedena síť turistických tras Klubu českých turistů.

Po okraji řešeného území je vedena cyklotrasa č. 19, tzv. Posázavská. Další cyklotrasy jsou vedeny po stávajících komunikacích, polních, lesních cestách - nevzniká územní nárok.

C.3.5.3.2. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**C.3.5.3.2.1. Zásobování pitnou vodou****Současný stav**

V roce 1980 byly provedeny a vystrojeny dva vrty o světlosti 300 mm na pravém břehu Jílovského potoka – NV 1 (hl. 24 m) a NV 2 (hl. 28 m), každý o zaručené vydatnosti 0,25 l/s, s maximální hodnotou, udávanou kolem 1,0 l/s pro každý vrt, max. roční odběr 9000 m³/rok.

Tyto zdroje tvoří základ místního vodovodu, který byl vybudován po roce 2006. Povolení k odběru podzemní vody ŽP/MEUC – 015145/2006/V/NN-POV, platnost do 31. 12. 2017. Vrty mají stanovenou ochranné pásmo I. stupně.

V místě vrtů je čerpací jímka o obsahu 9,0 m³, do které je dávkován chlornan sodný, pro hygienické zabezpečení vody. Jinak není voda nijak upravována.

Z jímky je voda přečerpávána do vodojemu „Pohoří“ 2 x 9,5 m³ přes zásobovací síť, a odtud opět přes vodovodní síť do vodojemu „Skalsko“ 2 x 9,5 m³. Tady je pak ještě AT stanice pro zástavbu v nejvyšší lokalitě.

Vodovodní síť z potrubí polyetylenového v celkové délce 8 524 m zásobuje obec, tvořenou částmi Chotouň, Pohoří a Skalsko, ve třech tlakových pásmech:

- Chotouň v rozpětí 350 – 360 m n. m.
- Pohoří -,- 380 – 412 m n. m.
- Skalsko -,- 450 – 465 m n. m.

Fakturované množství vody se poměrně v jednotlivých letech liší, souvisí např. s provozem ubytovny a jeho následným ukončením.

V roce 2013 - 4 108 m³

V roce 2014 - 7 575 m³

V roce 2015 - 7 554 m³

V roce 2016 - 5 500 m³

V roce 2017 - 4 154 m³

V roce 2018 - 4 181 m³

Vodovod je provozován VHS Benešov, provozní řád byl schválen v březnu 2015.

Kromě obecního vodovodu je v řešeném území provozován vodovodní systém ve vědeckovýzkumném areálu, který tvoří dva zdroje o vydatnosti 0,45 l/s, věžový vodojem o kapacitě 50 m³ a rozvodné potrubí.

Návrh

Územní plán navrhuje zásobování rozvojových ploch napojením na místní stávající zásobovací řady v jednotlivých místních částech, vedených převážně ve stávajících či navržených uličních profilech. Návrh distribuční soustavy pitné vody plně zohledňuje zásobování rozvojových ploch, vyjma ploch určených k rekreaci, jejichž zásobování bude řešeno individuálně.

Nové vodovodní řady budou kladeny ve veřejných prostorech (uličních profilech) dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení a budou zokruhovány.

Navržená vodovodní síť bude řešena dle příslušných oborových norem a s přihlédnutím k ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že profily vodovodních řadů v obytném území budou s výjimkou samostatných koncových úseků navrhovány minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m), v komerčních a industriálních plochách se minimální dimenze vodovodů pohybují od 100 do 200 mm v závislosti na zastavěné ploše a požárním zatížení objektů (vzdálenost hydrantů se v nejméně příznivém případě snižuje na 80 m od objektu a 160 m mezi sebou) v objemu vydatnosti 6-9 l/s.

Výpočet potřeby vody ve výhledu

V současné době mají všechny části obce 378 trvale bydlících obyvatel. Podle fakturačních údajů lze odvodit průměrnou spotřebu na jednoho obyvatele na cca 55 l/ob.den

Ze součtu všech ploch určených k výhledové zástavbě vyplývá, že lze dosáhnout max. přírůstku v počtu obyvatel o 195, tedy celkový výhledový počet 573 obyvatel. Jedná se převážně o obyvatele žijící v rodinných domcích.

Specifickou spotřebu na jednoho obyvatele lze stanovit na 80 l/ob.den a pro občanskou vybavenost na 20 l/ob.den.

To by výhledově činilo:

Bytový fond - 573 obyvatel á 80 l/ob.den	45 840 l/den
Občanská vybavenost – 573 x 15 l/ob.den	8 595 l/den
Místní podnikatelské aktivity – odhad	5 000 l/den
Průměrná denní potřeba vody (Q d)	59 435 l/den

Maximální denní potřeba

59 435 x 1,5	89 153 l/den
Sezónní spotřeba v chatových lokalitách	11 000 l/den
Celkem Qdmax	100 153 l/den

Souhrn údajů

Průměrná denní spotřeba (Qd) 59 435 l/den	0,69 l/s
Maximální denní spotřeba (Qm) 100 153 l/den	1,21 l/s
Hodinové maximum	1,16 l/s

Z uvedených údajů vyplývá, že při dosažení max. výhledového počtu obyvatel bude činit nárok na kapacitu zdroje vody 1,21 l/s. K dispozici je ale pouze zaručených 0,5 l/s, což zajistí vodu pro cca 240 obyv. To, že je z existujícího zdroje zásobováno dnešních 378 obyvatel, je způsobeno tím, že skutečná specifická spotřeba na jednoho obyv. je 55 l, místo výpočtových 80 l/ob.den a nepočítá se s občanskou vybaveností a s podnikatelskými aktivitami.

Protože se údaj o vydatnosti stávajících zdrojů nezdál být věrohodný, zadal Obecní úřad provedení čerpacích zkoušek u obou vrtů. Z výsledků vyplývá, že skutečná vydatnost a tedy využitelnost obou zdrojů je vyšší, než doposud udávaná.

Vrt NV 1

	snížení hladiny	vydatnost
	6,0 m	0,62 l/s
	10,0 m	0,99 l/s
max. možné snížení	13,0 m	1,40 l/s

Doporučená hodnota pro čerpání z tohoto vrtu je 1,20 l/s

Vrt NV 2

	snížení hladiny	vydatnost
	12,0 m	1,00 l/s
max. možné snížení	16,0 m	1,40 l/s

Doporučená hodnota pro čerpání z tohoto vrtu je 1,20 l/s

Tyto hodnoty lze považovat za zaručené a měly by se promítnout i do aktuálního vydání Povolení k odběru pitné vody.

Lze tedy počítat se zaručeným odběrem z obou vrtů v celkové výši 1,5 l/s, tzn., že toto množství je vyhovující pro návrhové období územního plánu a ještě poskytuje 20 % rezervu pro sezónní výkyvy v odběru (rekreační objekty).

Vyhovující pro budoucí výhled je i vodovodní síť, kterou lze podle potřeby rozšířit, také kapacita vodojemů vyhovuje. Případné rozšíření akumulace by přicházelo do úvahy až ve výhledu po ukončení návrhového období ÚP.

Ověřené hodnoty vydatnosti vodních zdrojů tak umožní plánovanou bytovou výstavbu tak, jak je navrženo v územním plánu.

C.3.5.3.2.2. Kanalizace

Současný stav

Hlavními producenty komunálních splaškových vod jsou obyvatelé obce. Stav s odváděním a likvidací splašků byl ještě před nedávnem neudržitelný.

V současné době je ve všech třech částech obce provozována tlaková kanalizace, na kterou jsou napojeny skoro všechny objekty. Jedná se o systém, kdy u každého objektu je čerpací jímka s zpětným ventilem a čerpadlem napojeným na el. rozvaděč domu. Splašky jsou přičerpávány do uceleného systému výtlačných potrubí o profilu DN 50 a DN 63. Celková délka tlakové sítě je 1.233 m.

Splašky jsou dopravovány do centrální čistírny odpadních vod, umístěné v Chotouni v blízkosti Chotouňského potoka, do kterého jsou také vypouštěny vyčištěné vody. Pod výústí jsou pravidelně odebírány vzorky.

Produkované znečištění činí 22,3 kg BSK₅/den, při účinnosti čistírny 94 % se vypouští do toku 1.34 kg BSK₅/den. Průtok Q_{355} v potoce je 4,5 l/s, zvýšení koncentrace znečištění pod výústí vyčištěných splašků je 5,77 mg/l, což je vyhovující (méně než 8 mg/l)

Čistírna je mechanicko-biologická s aktivační částí s nitrifikací a s provzdušňováním jemnobublinovou aerací. Stabilizovaný kal je odvážen na ČOV Jílové u Prahy.

Současná kapacita ČOV je 320 EO. Obecní úřad má k dispozici aktuální vyhodnocení fungování čistírny z roku 2016 a také studii intenzifikace od firmy ASIO, s.r.o. z téhož roku.

Dešťové vody jsou většinou povrchově odváděny do sítě příkopů a místních vodotečí nebo do otevřených nádrží.

Návrh

Územní plán potvrzuje koncepci rozmístění stávajících objektů a sítí vodohospodářské infrastruktury a nadále ji rozvíjí. Respektován je záměr rekonstrukce technologické části ČOV na kapacitu 600 EO.

Nové kanalizační řady budou kladeny ve veřejných prostorech (uličních profilech) dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Bilance produkce splaškových odpadních vod v rozvojových plochách je uvažována v relaci k maximální hodinové spotřebě vody, v souladu s ČSN 756101.

Odpadní vody z rekreačních objektů budou akumulovány v bezodtokových jímkách, které budou pravidelně vyváženy k likvidaci na nejbližší ČOV a nebo budou objekty vybaveny domovními čistírnami odpadních vod.

Na ochranu před přívalovými vodami jsou navrženy suché poldry jižně od Chotouňského Dvora a vodní plochy určené k retenci dešťových vod. Likvidace dešťových vod na zastavitelných plochách bude součástí konkrétních projektových dokumentací. Požadována je přednostní likvidace dešťových vod přímo na pozemcích jejich spadu vsakováním. V případech prokazatelně nevhodných podmínek pro zasakování je nezbytná retence a další využití v rámci závlahy ploch, či využití při splachování toalet, popřípadě regulované odvádění dešťových vod do vodoteče.

C.3.5.3.2.3. Zásobování teplem

V řešeném území nejsou provozovány licencované zdroje a rozvody tepla.

Decentralizované zásobování teplem v řešeném území je orientováno na využití pevných paliv, částečně elektrické energie a ojediněle propan-butan, či dřevoplyn. V maximální možné míře by měly být využívány také obnovitelné zdroje energie, které mohou zajišťovat jak částečné pokrytí potřeby tepla (solární soustavy pro přípravu TV a přitápění, tepelná čerpadla), tak mohou být použity jako hlavní zdroj tepla (kotelny na biomasu).

C.3.5.3.2.4. Zásobování zemním plynem

Řešené území není v současnosti, s výjimkou vědeckovýzkumného areálu, plynofikováno a územní plán plynofikaci s ohledem na velikost potřebné investice nenavrhuje.

C.3.5.3.2.5. Zásobování elektrickou energií

Současný stav

Hlavními napájecím vedením pro řešené území je vedení 22 kV Jílové u Prahy – Kamenice, z něhož je vyvedeno samostatné venkovní nadzemní vedení VN 22 kV, ukončené ve Skalsku. Provozovatelem distribuční soustavy elektrické energie je ČEZ Distribuce, a.s.

Na úrovni vysokého napětí je distribuční soustava provozována na napěťové hladině 22 kV. Zásobování elektrickou energií v řešeném území zajišťují rozvody VN, realizované převážně nadzemním venkovním vedením.

Distribuce elektrické energie je v řešeném území zajišťována prostřednictvím distribučních trafostanic, jejichž celkový počet je 11.

Sekundární síť NN je realizována převážně nadzemním venkovním vedením, novější části pak kabelovým vedením.

Licencované zdroj elektrické energie, který se nachází v řešeném území, je uveden v následující tabulce. Celkový instalovaný výkon je 0,027 MWe.

Tab. 5. Licencované zdroje elektrické energie v řešeném území

Č. J	DRŽITEL LICENCE	ELEKTRICKÝ INSTALOVANÝ VÝKON [MW]	TYP ZDROJE
1	BIOPHARM, a.s.	0,027	sluneční

Zdroj: <http://www.eru.cz>

Návrh

Územní plán potvrzuje rozmístění stávajících zařízení a koridorů pro zásobování elektrickou energií.

V rámci připojování nových ploch bude využita stávající kapacita distribučních trafostanic. Vzhledem k tomu, že návrh přebírá dlouhodobě sledovaná řešení, která již v některých lokalitách začala být realizována, byly realizovány některé DTS, navržené dosud platným územním plánem. V případě, že tato kapacita nebude dostatečná, dojde k doplnění DTS. Rozvojové plochy budou v maximálně možné míře připojeny na stávající vedení NN a VN v daných lokalitách. Nová vedení NN a VN budou realizována přednostně jako kabelová, podzemní.

Na severním okraji řešeného území je v souladu s oborovými záměry, vymezenými v ÚAP, navržena nová DTS.

Připojení jednotlivých objektů uvnitř dotčených ploch bude řešeno v návaznosti na konkrétní rozmístění staveb a dle požadavků investorů.

C.3.5.3.2.6. Spoje

Zajištění telekomunikačních služeb v návrhových plochách lze kompletně řešit připojením na stávající síť, alternativně pak je možné využít bezdrátových technologií (sítě mobilních operátorů, Wi-Fi), dle požadavků jednotlivých investorů v konkrétních plochách. Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem, jsou návrhem respektovány, popřípadě bude v dalším stupni dokumentace navrženo jejich přeložení. Vysílače mobilních operátorů územní plán nenavrhuje. Jejich případné umístění musí být v souladu s podmínkami funkčního a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. V nezastavěném území je jejich umístění nepřípustné.

C.3.5.3.3. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Obec má dnes pouze minimální veřejné občanské vybavení, které je situováno v sídlech Chotouň a Pohoří. Jedná se o obecní úřad, mateřskou školu a objekt HZS. Také komerční občanské vybavení je velmi skromně zastoupeno, v sídle Pohoří se nachází hostinec Na Vyhlídce a drobné služby u hasičské zbrojnice, v Chotouni autoservis a pneuservis a občerstvení u Ski areálu. Vzhledem k tomu, že zhruba třetina ekonomicky aktivních obyvatel míří za prací mimo obec, převážně do hlavního města, využívá toho k návštěvě té vybavenosti, která v místě bydliště schází, a to buď v Praze, nebo v Jílovém u Prahy. Jílové u Prahy je snadno dostupné i pro ostatní obyvatele, kteří za prací nevyjíždí.

Územní plán má, při nedostatku vhodných ploch v majetku obce, omezené prostředky, jak plochy občanského vybavení doplnit. Jedním z nich jsou vhodně nastavené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které umožní ve vybraných stabilizovaných i zastavitelných plochách vznik širšího spektra aktivit dle poptávky, jako jsou menší zařízení předškolní výchovy, sociálních a zdravotních služeb nebo komerční zařízení obchodu a služeb.

Přestože návrh územního plánu předpokládá, že nové rodinné domy v zastavitelných plochách budou v blízké budoucnosti stavět především mladé rodiny s dětmi, navyšování kapacity existující mateřské školy v Chotouni není příliš reálné. V dnešní době však lze na územích v okolí hlavního města sledovat trend budování menších, obvykle soukromých mateřských škol s

malými plošnými nároky (srovnatelnými s běžným izolovaným rodinným domem se zahradou), případně integrovaných do jiných zařízení, namísto soustředěných kapacitních areálů. Proto jsou mateřské školy přípustným využitím v plochách bydlení v rodinných domech - venkovských i v plochách smíšených obytných – venkovských a smíšených obytných - rekreačních, což umožní jejich relativně pružné zakládání a rušení podle aktuálních demografických potřeb v obci. Podobně je to s podmínkami, které územní plán vytváří pro případný vznik zařízení poskytujícího sociální služby, po kterých bude vzrůstat poptávka.

V severní části řešeného území územní plán respektuje a stabilizuje vědeckovýzkumný areál, který je vymezen jako plochy občanského vybavení specifické – věda a výzkum. Jedná se o komerční formu výzkumu spojenou s výrobou a obchodní činností, především na poli veterinárních přípravků.

Územní plán stabilizuje plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, situovaná v Chotouň a Pohoří. K rozvoji je navržen Ski areál Chotouň, s ohledem na sezónní využití sjezdařských ploch je rozvoj vymezen jako plochy smíšené nezastavěného území – sportovní, které jsou mimo zimní sezónu loukami. Vhodné bude doplnit je o další sportoviště využitelná mimo zimní sezónu na vymezené ploše občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení.

C.3.5.3.4. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství zajišťují zachování veřejně přístupného prostoru pro pobyt a aktivní setkávání obyvatel obce, propojení jednotlivých částí obce navzájem i propojení sídla s okolní krajinou. V obci Pohoří však samostatné vymezení s ohledem na rozsah těchto ploch není nutné, tento způsob využití umožňují i plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace. Důvodem je i skutečnost, že převážná většina veřejných prostranství má podobu úzkých ulic s dominantní dopravní funkcí nebo páteřní silnice III. třídy bez chodníku pro pěší.

Samostatně vymezeny jsou plochy veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostranstvích, přestože také zeleně na veřejných prostranstvích je v obci malé množství. V tomto případě by vymezení mělo napomoci její ochraně a doplnění.

Územní plán vyjmenovává základní systém veřejných prostranství v obci a navrhuje využívat je v souladu se stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití, tedy plochy dopravní infrastruktury. Veřejná zeleň na těchto prostranstvích bude chráněna a doplňována. Parter veřejných prostranství bude vybaven s ohledem na potřeby setkávání lidí, odpočinku, osvětlení, bezpečných her dětí, bezpečnosti dospělých a parkování. Obecně by měl být v budoucnosti kladen důraz na zvýšení kvality obytného prostředí ve veřejném prostoru obce.

Základní systém veřejných prostranství v obci Pohoří:

Veřejné prostranství v okolí hasičské zbrojnice v historickém jádru obce Pohoří

Funkci hlavního veřejného prostranství v Pohoří plní malá historická náves vymezená obytnými domy, solitérní hasičskou zbrojnicí a objektem drobných služeb. Po jejím okraji prochází silnice III. třídy. Povrch je téměř kompletně vyasfaltován, neboť prostor slouží spíše jako parkoviště, zajíždí sem autobusová linka. Z celé obce jde však o nejperspektivnější veřejný prostor, který by měl být doplněn o veřejnou zeleň, upraven a vybaven kvalitními materiály povrchů, mobiliářem, atd.

Veřejné prostranství v okolí rybníka v historickém jádru obce Pohoří

Tento prostor je nezastavěný bez potřebné vazby na okolní zástavbu, nicméně má určitý potenciál se vedlejším veřejným prostranstvím stát, např. ve formě parku a být vhodně propojen s nově vznikající zástavbou.

Centrum sídla Chotouň

Veřejné prostranství v okolí obecního úřadu a mateřské školy

V Chotouni by měl funkci veřejného prostranství plnit prostor před obecním úřadem a mateřskou školou, realizace potřebných zařízení technické infrastruktury a zahrada mateřské školy však omezily jeho prostorové možnosti na úzkou komunikaci bez chodníku pro pěší a malé parkoviště. Doporučeno je doplnění chodníku.

Veřejné prostranství v okolí rybníka a lyžařského svahu

Nedalekému nástupnímu prostoru do lyžařského areálu schází pro funkci veřejného prostranství vazba na okolní zástavbu, určitý potenciál stát se vedlejším veřejným prostranstvím např. ve formě rekreačního parku po doplnění dalších sportovních a obslužných zařízení a kultivaci prostoru parkoviště nicméně má.

C.3.5.4. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

C.3.5.4.1. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ KRAJINY

ÚP koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných způsobů využití krajiny především s ohledem na ochranu přírodních hodnot území. Rozvojové plochy, určené především pro bydlení, jsou navrhovány v návaznosti na stávající zastavěné území tak, aby nedocházelo k rozsáhlému záboru volné krajiny a její významné fragmentaci. Celé řešené území však spadá do Přírodního parku Střed Čech. Díky návaznosti na stávající zastavěné území, doplnění proluk v zastavěném území včetně zvolení vhodných prostorových regulativů však nebude PŘP významně negativně ovlivněn.

Ochrana KR dle § 12 odst 4 zákona č. 114 není dohodnuta v území na okraji sídel a v roztroušené zástavbě odtržené od původních sídel osídlení.

Územní plán obce Pohoří navrhuje zvyšování funkčnosti prvků ÚSES. Druhová skladba výsadeb musí být autochtonního původu.

C.3.5.4.1.1. Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch a rozdílným způsobem využití

Nezastavěné území volné krajiny je podle charakteru rozděleno do následujících typů ploch s rozdílným způsobem využití:

Tab. 6. Plochy v krajině

19.	W	Plochy vodní a vodohospodářské
20.	Wp	Plochy vodní a vodohospodářské – suché poldry
21.	NZ	Plochy zemědělské
23.	NL	Plochy lesní
24.	NP	Plochy přírodní
25.	NSs	Plochy smíšené nezastavěného území - sportovní
26.	NSo	Plochy smíšené nezastavěného území - ochranné a protierozní

Podmínky pro využití těchto ploch jsou uvedeny ve výrokové části Návrhu ÚP.

C.3.5.4.1.2. Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny dle lidského měřítka

Ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny jde o zajištění přístupu do krajiny, který umožňují veřejně přístupné účelové komunikace, stezky a pěšiny mimo zastavěné území a dále musí být umožněn i v rámci pozemků různých vlastníků v nezastavěném území. Územní plán nenavrhuje takové plochy, které by mohly nějak výrazně změnit vedení a přístupnost účelových komunikací, stezek nebo pěšin v nezastavěném území, a to z důvodu, že tvorbu těchto

účelových cest umožňují funkce v krajině jako takové a například v plochách orné půdy musí být v souladu se strukturou pozemků a jejich obděláváním.

Územní plán respektuje stávající vedení turistických pěších cest i cyklotras.

Prostupnost krajiny dle ekosystémového měřítka – migrační prostupnost

Zajištění migrační prostupnosti krajiny zejména pro menší druhy organismů (rostliny, hmyz, ptáci, netopýři) představuje vymezení lokálního ÚSES, zejména biokoridorů. Návazně v regionálním měřítku tento účel plní i nadřazené prvky ÚSES, které na lokální systém navazují. Toto je v územním plánu zajištěno revidovaným systémem ÚSES.

Jako podpora prostupnosti krajiny slouží též doplnění sítě lokálního ÚSES vymezením nových prvků a vymezení ploch smíšených nezastavěného území – ochranných a protierozních (NSo) v intenzivně zemědělsky využívaných lokalitách.

Prostupnost území je tedy podpořena zejména:

- Vymezeným systémem ÚSES
- Stávající liniovou sídelní i krajinnou zelení
- Podmínkou doplňování zeleně i v rozvojových plochách
- Plochami zeleně navazující jak na zástavbu, tak na účelové komunikace
- Respektování pěších cest a cyklotras

Další podmínky pro zachování a zvýšení prostupnosti

- Veškeré dopravní stavby musejí v projekční přípravě zajistit kontinuální prostupnost území
- Realizovat zeleň mezi nesourodými funkcemi, která bude fungovat i jako prostupná linie územím.

C.3.5.4.2. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Současný stav

Územní systém ekologické stability (ÚSES) dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, tvoří v krajině soubor funkčně propojených ekosystémů, resp. ekologicky stabilnějších přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, které jsou zdroji biodiverzity a udržují přírodní stabilitu.

Ochrana prvků (segmentů) územního systému ekologické stability (ÚSES) náleží do obecné územní ochrany přírody a krajiny. Vzhledem k rozsáhlosti a složitosti problematiky je řešena samostatně ve smyslu platných předpisů a metodik pro zapracování ÚSES do územních plánů obcí. Územní systém ekologické stability (ÚSES) tvoří v krajině soubor funkčně propojených ekologicky stabilnějších přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, které jsou zdroji biodiverzity a udržují přírodní stabilitu v krajině. ÚSES má v územním plánu pouze překryvnou funkci, nicméně je závazným limitem využití území a územní plán může, resp. má vytvořit územní předpoklady k zajištění funkčního ÚSES vymezením jeho skladebných částí v plochách odpovídajícího stavu.

Návrh

Návrh Územního plánu Pohoří vymezuje skladebné části nadregionální, regionální a lokální hierarchie ÚSES v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR SK). V rámci ÚP byla sledována i návaznost na sousední administrativní území (podklad ORP). Prvky všech úrovní ÚSES jsou dle možností ekosystému přednostně umístěny do hranic pozemků nebo agregovaných funkčních ploch, výjimečně mimo ně, pokud to vyžaduje charakter prvku (hranice lesa, toku, a jiných).

V rámci návrhu funkčních ploch v návrhu Územního plánu Pohoří bylo provedeno zpřesnění jednotlivých skladebných prvků ÚSES ve smyslu Metodik Ministerstva životního prostředí (především dodržena reprezentativnost biotopů a prostorové parametry), a to jak na nadregionální a regionální (vložená lokální biocentra), tak i místní úrovni. Výsledné vymezení skladebných segmentů (biocentra a biokoridory) byly upravovány tak, aby co nejméně zatěžovaly využívání krajiny a další rozvoj sídla. Všechny skladebné části byly v krajině vymezeny s přesností na hranice pozemků, resp. byly převzaty z dřívějšího vymezení ÚSES (ÚAP ORP).

Nadregionální a regionální systém ÚSES byl upřesněn dle možností metodiky, nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR), ÚAP ORP a data byla upřesněna dle standardní metodiky, včetně návaznosti na lokální, regionální a nadregionální prvky ÚSES mimo řešené území. Je vymezen v měřítku územního plánu, tedy hranice se mírně odlišují oproti nadřazené územně plánovací dokumentaci (úroveň Plánu ÚSES - hranice parcel, STG, SLT, BPEJ atd.)

Lokální systém ÚSES byl upřesněn dle funkčních ploch stávajících i rozvojových. Lokální systém představuje jak samostatnou soustavu skladebných částí, tak jako součást nadregionálních a regionálních biokoridorů - vložené segmenty - lokální biocentra.

Tab. 7. Plochy jednotlivých nadregionálních a regionálních prvků (segmentů) ÚSES

KAT	KÓD	POPIS	FUNKČNÍ
NK	část NK 61 (LC Na Losích - LC Nad studeným potokem)	hygrofilní	A
NK	část NK 61 (LC U prvních vrat - LC Na Losích)	hygrofilní	A
RK	část RK 1200 (LC Markvartův rybník - RC Grybla)	hygrofilní	A

Ve sloupci FUNKČNÍ – A = ano, funkční;

Tab. 8. Plochy jednotlivých lokálních prvků (segmentů) ÚSES

KAT	KÓD	POPIS	FUNKČNÍ
LC	vložené LC Na Losích v NK 61	hygrofilní	A
LC	vložené LC U prvních vrat v NK 61	hygrofilní	A
LC	vložené LC Markvartův rybník v RK 1200	hygrofilní	A
LC	LC U Lokače	hygrofilní	A
LC	LC Hliník Na podolání	hygrofilní	A
LC	LC Na přidělech	hygrofilní	A
LC	LC U myslivny Turyň	hygrofilní	A
LC	LC Údolí Turyňského potoka	hygrofilní	A
LC	LC Pod studánkou	hygrofilní	A
LK	LK (LC U Lokače - LC Zadní Bába)	hygrofilní	A
LK	LK (soutok s Jílovským potokem - LC U Lokače)	hygrofilní	A

KAT	KÓD	POPIS	FUNKČNÍ
LK	LK (LC Hliník Na podolání - soutok s levostranným přítokem)	hygrofilní	A
LK	LK (soutok s Chotouňským potokem - LC Hliník Na podolání)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Na přídělech - RK 1196/58)	hygrofilní	A
LK	LK (soutok s Jílovským potokem - LC Na přídělech)	hygrofilní	A*
LK	LK (LC Pod Božskou skálou - soutok s Chotouňským potokem)	hygrofilní	A*
LK	LK (LC Nad studeným potokem - LC Pod Božskou skálou)	hygrofilní	A
LK	LK (LC U myslivny Turyň - LC Na Losích)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Údolí Turyňského potoka - LC U myslivny Turyň)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Údolí Turyňského potoka - LC Pod studánkou)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Pod studánkou - LC 169/19)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Vlčí rokle - LC 169/19)	hygrofilní	A
LK	LK (LC U prvních vrat - LC Vlčí rokle)	hygrofilní	A

Ve sloupci FUNKČNÍ – A = ano, funkční; A* - částečně funkční

Kromě vymezení ÚSES (zejména lokální úrovně včetně vložených LC do nadregionálního a regionálního biokoridoru) přispívají ke zvyšování ekologické stability krajiny také liniová sídelní i krajinná zeleň, ochranná zeleň, ochrana a zachování zeleně v rámci návazných zastavěných či zastavitelných ploch navazujících na prvky ÚSES a to i zeleně v rámci návrhových ploch. Zajišťování ekologické stability krajiny je také jednou z úloh a posláním významných krajinných prvků (VKP), což jsou v tomto případě lesy, vodní toky, údolní nivy a rybníky. Tyto plochy se nacházejí především v nezastavěném území a jsou stabilizovány odpovídající funkcí a regulativy využití ploch.

Další podmínky pro podporu funkčnosti systému ÚSES v celém řešeném území:

- minimalizace nutného zpevnění ploch, tj. dodržování alespoň stanoveného minimálního koeficientu zeleně funkčních ploch,
- doplňování veřejné zeleně v urbanizovaných plochách,
- revitalizace a rekuperace omezeně (podmíněně) funkčních skladebných částí lokálního ÚSES,
- preferování takového využití funkčních ploch, které zohlední původní urbanistickou strukturu sídel a krajinnou strukturu, včetně tvorby sídelní a soukromé zeleně, především na plochách přecházejících do volné krajiny.

C.3.5.4.3. PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

K01-W Vodní nádrž Pod Ráčkem [0,1540 ha] Plochy vodní a vodohospodářské (W), k.ú. Pohoří

Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:

Obnova zaniklé vodní plochy, zvýšení retenčních schopností krajiny na Jílovském potoce

- K02-Wp;W Suchý poldr a vodní nádrž Pod strání** [2,4349 ha] Plochy vodní a vodohospodářské (**W**), Plochy vodní a vodohospodářské – suché poldry (**Wp**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:
Zvýšení retenčních schopností krajiny na Chotouňském potoce.
- K03-Wp Suchý poldr Na Brusu** [0,8448 ha] Plochy vodní a vodohospodářské – suché poldry (**Wp**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:
Zvýšení retenčních schopností krajiny na Chotouňském potoce.
- K04-ZS Rozšíření zahrady, Chvátalka** [0,0170 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:
Zohlednění skutečného využívání území.
- K05-NSs Rozšíření lyžařského areálu Chotouň** [1,5369 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – sportovní (**NSs**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:
Nový záměr rozšiřující úspěšný lyžařský areál.
- K06-NSs Rozšíření lyžařského areálu Chotouň** [1,1956 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – sportovní (**NSs**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:
Nový záměr rozšiřující úspěšný lyžařský areál.
- K07-ZS Zahrada u stavby individuální rekreace, Pohoří** [0,3427 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:
Požadavek vlastníka na změnu využití pozemku vně zastavěného území.
- K08-NSo Doprovodná zeleň pod vysokým napětím, Pohoří** [0,0806 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní (**NSo**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:
Záměrem vlastníka pozemků byla zastavitelná plocha pro drobnou výrobu, v tomto území lokalitu přetíná nadzemní vedení vysokého napětí s ochranným pásmem, takže jej nelze zastavět, návrh zde vymezuje plochu zeleně.
- K09-ZS Zahrada u rodinného domu, Pohoří** [0,1402 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:
Zohlednění skutečného využívání území.
- K10-ZS Zahrada Skalsko** [0,0648 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:
Zohlednění skutečného využívání území.
- K11-ZS Zahrada Skalsko** [0,5953 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:
Požadavek vlastníka na změnu využití pozemku vně zastavěného území.

K12-ZV **Plochy navržené k uvolnění z režimu PUPFL do využití pro veřejné prostranství** [0,2295 ha] Plochy veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostranstvích (ZV), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:

Pozemky v režimu PUPFL, které jsou součástí centra sídla Chotouň. Jde o izolované lesní pozemky situované uvnitř nebo přímo navazující na zastavěné území. Jejich trvalé odnětí plnění funkcí lesa by z těchto důvodů mělo být možné.

K13-NSo **Plocha navržená k uvolnění z režimu PUPFL do využití pro ochrannou zeleň** [0,1194 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní (NSo), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:

Pozemek v režimu PUPFL, který přímo navazuje na zastavěné území a na rekreační pozemky, navržené také k uvolnění z režimu PUPFL. Jeho trvalé odnětí plnění funkcí lesa by z těchto důvodů mělo být možné.

C.3.5.5. ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ V OBLASTI PŘÍRODNÍCH HODNOT

C.3.5.5.1. VODNÍ TOKY A PLOCHY

Řešené území je odvodňováno Chotouňským a Turyňským potokem. Oba patří k pravostranným přítokům Sázavy.

Chotouňský potok tvoří z části hranici katastrálních území Jílové a Pohoří. Délka toku je 7,9 km. Jeho plocha povodí je 16,0 km². Číslo hydrologického pořadí je 1-09-03-1800. Průměrný roční průtok je 30,0 l/s.

Turyňský potok pramení jižně od Skalska. Délka toku je 7,0 km, průměrný roční průtok činí 15,0 l/s.

Oba potoky vytvářejí spolu s drobnými přítoky poměrně hustou hydrografickou síť s koryty v původních trasách, s přírodními a neupravenými průtočnými profily. Okolní plochy tvoří hojně zastoupené lesní porosty, a také rybniční nádrže. Povrchová voda vodotečí není výrazněji znečišťována.

Návrh

V oblasti vodních toků a nádrží spočívá hlavní smysl návrhu zejména v ochraně toků, a v rekonstrukcích významnějších vodních nádrží.

Důraz je kladen na běžnou údržbu, bez toho, že by se navrhovaly změny tras toků a tvar břehů.

Předchozí územní plán stanovoval poměrně velký počet nádrží v povodí obou potoků, které měly doznat opravy hrází, obnovu zaniklých historicky doložených rybničních nádrží, to vše s termínem dokončení v roce 2015. Z různých příčin se ale prakticky nepodařilo realizovat nic.

Pro následující období byl proto vybrán podstatně menší seznam nádrží k obnově a rekonstrukci.

V povodí Turyňského potoka nejsou žádné vodní plochy navrhovány. Zvažovaná obnova zaniklého rybníku „U Hrádku“, navržená minulým územním plánem, nebyla nakonec vymezena kvůli kolizi s ochranným pásmem NKP a vyhlášeným památným stromem.

Součástí ochrany krajiny jsou i protierozní opatření na sklonitých územích. Exponovanou lokalitou je severní okraj Chotouně. Návrh opatření spočívá v úpravě vegetačního krytu a v použití protierozních vsakovacích pásů.

C.3.5.5.1.2. NEROSTNÉ SUROVINY

Na území Pohoří neprobíhá těžba ani nejsou vymezena chráněná ložisková území (CHLÚ) nebo dobývací prostory (DP).

Dokladem dřívější těžby zejména zlatonosných rud v území jsou poddolovaná území. Lokalita Pohoří – Skalsko je velmi malého rozsahu

Tab. 9. Poddolovaná území

ID	Název	Surovina	Projevy
2213	Pohoří - Halíře	zlatonosná ruda	haldy + propadliny
2210	Borek	zlatonosná ruda	haldy + propadliny
2223	Pohoří - Skalsko	zlatonosná ruda	

Na území obce se dále nachází staré důlní dílo č. 4462, štola po těžbě živcových surovin. Její grafická lokalizace však není součástí předaných ÚAP.

Na těchto lokalitách není navržena výstavba ani jiné změny v území, územní plán je respektuje.

C.3.5.5.1.3. SVAHOVÉ NESTABILITY

V řešeném území se nachází aktivní bodový sesuv, a to skalní zřícení nad silnicí II/102. Právě výstavba této silnice v letech 1925 – 1928 se uvádí jako příčina vzniku skalního zřícení.

Tab. 10. Sesuvná území (zdroj: www.geology.cz)

ID	Lokalita	Expozice	Sklon	Stav / Stupeň aktivity	Datum revize
6108	Chotouň	jihovýchod	5	aktivní (nesanováno)	1988

Lokalita bodového sesuvu se nachází poblíž silnice III/1052, na níž územní plán v tomto úseku navrhuje rozšíření profilu o chodník pro pěší. Toto rozšíření bude prováděno tak, aby nebylo svahovou nestabilitou ohroženo.

C.3.5.6. ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Územním plánem Pohoří jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Nad rámec ploch uvedených v §§ 4 - 19 této vyhlášky jsou vymezeny samostatné plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), což umožňuje § 3, odst. (4). Jedná se o významné zahrady, v zastavěném i nezastavěném území, obvykle oplocené, které mají sloužit zachování vrostlé zeleně v území. Plochy smíšené nezastavěného území jsou dále členěny na smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní (NSo) a plochy smíšené nezastavěného území – sportovní (NSs). Jsou vymezeny tam, kde je vhodné tyto plochy stabilizovat, či nově umístit a ochránit je před zástavbou. Jsou součástí systému krajinné zeleně.

Dále jsou nad rámec ploch uvedených v §§ 4 - 19 této vyhlášky vymezeny samostatné plochy dopravní infrastruktury – polní a lesní cesty (DC). Jako plochy DS je vymezena pouze síť silnic III. třídy, komunikace v zastavěném území jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV). Plochy dopravní infrastruktury – polní a lesní cesty (DC) jsou vymezeny tam, kde je z důvodů průchodnosti území vhodné stabilizovat nebo nově umístit cestní síť, kterou není možné zařadit do ploch dopravní infrastruktury – silničních (DS) nebo do ploch veřejných prostranství (PV).

Nad rámec ploch uvedených v §§ 4 - 19 vyhlášky 501/2006 Sb., jsou ještě vymezeny samostatné plochy občanského vybavení specifické – věda a výzkum. Důvodem vymezení těchto ploch je širší zaměření provozovatele vědeckovýzkumného areálu. Jeho předchůdce, Výzkumný ústav pro biofaktory a veterinární léčiva (VUBVL), by spadl do ploch veřejného občanského vybavení, nicméně od roku 1993 se činnost nové společnosti rozšířila i na výrobní a obchodní aktivity.

Dále jsou nad rámec ploch uvedených v §§ 4 – 19 vyhlášky 501/2006 Sb., jsou vymezeny i plochy rekreace specifické – plochy staveb pro rodinnou rekreaci v lese (RX). Jde o zvláštní případ, častý v oblastech okolo Sázavy, Vltavy a Berounky, kdy byly v minulosti na lesní půdě postaveny rekreační objekty. Tyto objekty mají často číslo evidenční a soukromého vlastníka, nicméně okolní pozemky jsou pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), pro něž platí zákon 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů. Podmínky využití takových staveb jsou tedy odlišné od podmínek využití ploch staveb pro rodinnou rekreaci. Územní plán vymezil po dohodě s orgánem státní správy lesa vybraná území pozemků určených k plnění funkcí lesa, většinou na okrajích ploch rekreace – ploch staveb pro rodinnou rekreaci a zároveň již v současnosti využívaných k rodinné rekreaci a navrhnul jejich vynětí z PUPFL a zařazení do ploch RI. Nedochází tak k dalšímu rozvoji ploch staveb pro rodinnou rekreaci, ale k zohlednění současného faktického využití. Pro plochy staveb s číslem evidenčním, kde takovéto vynětí není s ohledem na jejich konkrétní umístění v plochách lesních možné, byly stavby zařazeny v plochách rekreace specifické – plochy staveb pro rodinnou rekreaci v lese (RX), u nichž se připouští pouze udržovací práce a nezbytně nutné opravy stavby pro rodinnou rekreaci, její rozšiřování do lesních pozemků je nepřípustné.

Centrální část Chotouně je vymezena jako plochy smíšené obytné – venkovské (SV1, SV2), umožňující širokou škálu využití od bydlení, chovatelství a pěstitelství, přes vybavenost až po drobnou výrobu.

Hlavním důvodem rozdělení obytné zástavby do ploch bydlení v rodinných domech – venkovských (BV) a ploch smíšených obytných – venkovských (SV) je odlišný charakter původní a novodobé zástavby. Původní zástavba odpovídala zemědělskému způsobu obživy obyvatel, součástí usedlostí jsou kromě obytného stavení i stodoly a chlévy, využívané často dodnes pro chovatelství a pěstitelství. V některých případech jsou v současnosti tyto hospodářské budovy využívány pro jiný druh podnikání slučitelný s bydlením. Maximální procento zastavění v plochách smíšených obytných je proto vyšší (a minimální procento ozelenění nižší) než v obdobných plochách bydlení v rodinných domech. Do ploch SV byly současně zařazeny i některé novější části zástavby, ve kterých dochází k doplnění bydlení stavbami pro podnikání (např. autoservis).

Svoji roli však hraje ještě jeden faktor, kterým je široká škála velikostí zastavěných nebo zastavitelných pozemků. Pokud by platila přímá úměra, tedy čím větší pozemek, tím větší dům, bylo by obtížné najít takovou hodnotu maximálního procenta zastavění, která by zamezila extrémům neodpovídajícím převládající struktuře sídel. Mohly by např. vzniknout stavby o celkové zastavěné ploše 500 m², případně by na nejmenších pozemcích bylo možné postavit pouze domy odpovídající velikostí spíše rekreačním chatám. Po konzultacích se zástupci obce dospěl zpracovatel k názoru, že bude vhodné rozdělit plochy BV i SV na dvě skupiny dle velikostí pozemků, tedy BV1, BV2 a SV1, SV2 a pro každou skupinu stanovit odlišnou hodnotu maximálního procenta zastavění a minimálního procenta ozelenění. Přitom stále platí, že maximální procento zastavění v plochách SV1 je vyšší (a minimální procento ozelenění nižší) než v plochách BV1 a stejný vztah platí pro plochy SV2 a BV2. Jsou tedy zohledněny jak charakter zástavby (původní charakter zástavby má vyšší hustotu), tak velikost pozemku (pozemky nad 900 m² mají nižší zastavitelnost). Plochy BV1 a SV1 se týkají pozemků o velikosti 500 - 899 m²/byt, plochy BV2 a SV2 pozemků 900 - cca 1 300 m²/byt. Podmínky prostorového uspořádání jsou nastaveny tak, aby bylo možné dle konkrétní velikosti pozemku a charakteru zástavby postavit stavby o maximální celkové výměře zastavěné plochy v tomto rozmezí: BV1 180 - 315 m², BV2 225 - 325 m², SV1 200 - 360 m² a SV2 270 - 390 m².

Značná část zastavěného území ve Skalsku je vymezena jako plochy smíšené obytné – rekreační (SR). Některé původně obytné domy dnes slouží jako rekreační chalupy, jsou však

součástí původní sídelní struktury, a tak není důvod, aby nemohly být opět trvale obývány. Tato flexibilita využití smíšeného území, v němž se dá očekávat určitý „pohyb“ ve využití území (obytný dům – rekreační chalupa) v reakci na aktuální potřeby sídla, zabrání nutnosti změn územního plánu. Vzhledem k poměrně malému rozsahu ploch SR v řešeném území územní plán nenavrhnul jejich rozdělení (SR1, SR2), ale v podmínkách prostorového uspořádání pro plochy SR zvolil maximální procento zastavění 30% a minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu 600 m²/byt. Za těchto podmínek lze realizovat stavby o maximální celkové výměře zastavěné plochy v rozmezí 180 - 390 m² (pozemek 600 - 1 300 m²/byt). Jde tedy o srovnatelnou velikost zastavěné plochy, jako u ploch BV a SV.

Samostatně byly vymezeny plochy vodní a vodohospodářské – suché poldry (Wp), které jsou vyznačeny jako překryvné. To naznačuje, že stabilizované využití, např. plochy zemědělské, jsou v případě potřeby využity pro retenci dešťové vody.

Při umísťování podmíněně přípustného využití je u některých ploch nutné dokladovat, že nebude snížena kvalita prostředí nebo případně pohoda bydlení. Přesnější specifikaci těchto pojmů lze najít v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005 - 116 (č. 850/2006 Sb. NSS), kde se mimo jiné uvádí, že „požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat, a že určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastních okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům“. Uvedená kritéria (jako hladina hluku, emise prachu a pachů a podobně) tedy není možné brát zcela absolutně, nýbrž tak, že je nelze zhoršit nad míru přiměřenou poměrům.

Do podmínek prostorového uspořádání jsou zahrnuty maximální výška zastavění, maximální procento zastavění, minimální procento ozelenění a minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu. Stanovení maximální výšky zastavění má zabránit rušivému působení staveb v panoramatu sídla a ve veřejném prostranství a chránit krajinný ráz, přičemž vychází ze současné situace v zastavěném území. Aby byla zachována současná struktura zástavby a podíl zeleně v ní, jsou pro zastavěné území a zastavitelné plochy stanoveny maximální procento zastavění, minimální procento ozelenění a minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu. Právě v současné době, kdy je v celé zemi zaznamenáván dlouhodobý úbytek podzemní vody a zároveň prudké přívalové deště, pokládáme za nezbytné stanovit minimální procento ozelenění jako opatření, které přispěje ke zvýšení retenčních schopností zastavěného území.

Zadání územního plánu Pohoří stanovuje, že *"na celém území nebude navrhován další rozvoj staveb pro rodinnou rekreaci, prověřeno však bude umožnění dostaveb ve větších prolukách již stávajících chatových osad"*.

Také Zásady územního rozvoje Středočeského kraje stanovují následující základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

"e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit" (bod 206, písm. e).

Plochy staveb pro rodinnou rekreaci v obci Pohoří jsou v ZÚR vymezeny jako *"krajina zvýšených hodnot (H)"*, pro kterou ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot
- b) neohrožit důvody ochrany přírodních a krajinařských hodnot

S výjimkou jižní části řešeného území jsou přitom plochy staveb pro rekreaci součástí přírodního parku Střed Čech a ve zmíněné jižní části se většinou nacházejí uvnitř lokálních prvků ÚSES, takže respektování zásady zachování stávajících přírodních hodnot a neohrožení důvodů jejich ochrany je pro územní plán velmi důležité.

Nejjednodušším způsobem, jak vyhovět požadavkům zadání a zásadám péče o krajinu v ZÚR SK, by bylo nepřipustit dostavby větších proluk a umožnit pouze udržovací práce u existujících objektů v plochách RI bez možností přístaveb. Při konzultacích se zástupci obce však bylo

dohodnuto, že budou navrženy takové podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání, které dostavbu větších proluk a stavební úpravy menších staveb v plochách RI umožní.

Počet staveb s číslem evidenčním v plochách rodinné rekreace je zhruba trojnásobný, než počet rodinných domů na správním území obce. V převážné většině jsou navíc stavby pro rodinnou rekreaci situovány na přírodně hodnotných územích, kde by výrazným zvětšováním stávajících nebo výstavbou nových staveb objemově srovnatelných s rodinnými domy mohlo dojít k nevratnému poškození zamýšleného charakteru území.

Územní plán stanovil podmínky prostorového uspořádání pro plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci tak, že maximální procento zastavění je 15%. Maximální výška zastavění hlavní stavby je stanovena na 1 NP + podkroví, maximální výška zastavění doplňkových staveb na 1 NP.

Stanovené podmínky prostorového uspořádání jsou v souladu s požadavky zadání územního plánu, kdy budou umožněny dostavby ve větších prolukách již stávajících chatových osad, ale nedojde k jejich dalšímu rozvoji.

V průběhu pořizování ÚP byla vypuštěna definice podkroví, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN.

C.3.5.7. ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Do ploch veřejně prospěšných staveb a opatření s možností vyvlastnění dle §170 stavebního zákona jsou zahrnuty:

Plochy veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury (VD 01 – VD 03)

- Úprava šířkových parametrů silnice III. třídy – doplnění chodníku pro pěší, zajištění bezpečné dopravní obsluhy území, a to včetně hromadné dopravy

Plochy veřejně prospěšných opatření ke zvyšování retenčních schopností území (VR 01 – VR 03)

- Doplnění nové vodní nádrže na Jílovském potoce
- Doplnění nové vodní nádrže a suchého poldru na Chotouňském potoce
- Doplnění suchého poldru na Chotouňském potoce

Plochy veřejně prospěšných opatření k založení prvků ÚSES (VU 01 – VU 06)

- Prvky ÚSES navržené k založení nebo doplnění, opatření jsou vymezena pro nadregionální, regionální a vložené lokální prvky

C.3.6. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Obec Pohoří má v současnosti cca 378 obyvatel (dle ČSÚ, poslední údaj k 31. 12. 2016).

Zastavěné území je v současné době využito převážně pro obytnou funkci, přičemž lze jen v minimální míře využít proluk v existující zástavbě. Většina záměrů je proto dlouhodobě směřována do nezastavěného území.

Tab. 11. Přírůstek obyvatel a bytů od roku 2000

ROK	POČ. OBYVATEL K 31. 12.	PŘÍRŮSTEK OB.	POČ. DOKONČ. BYTŮ
1986	114	-11	údaj není k dispozici
1987	111	-3	údaj není k dispozici
1988	107	-4	údaj není k dispozici

ROK	POČ. OBYVATEL K 31. 12.	PŘÍRŮSTEK OB.	POČ. DOKONČ. BYTŮ
1989	98	-9	údaj není k dispozici
1990	103	+5	údaj není k dispozici
1991	154	-9	údaj není k dispozici
1992	153	-1	údaj není k dispozici
1993	140	-13	údaj není k dispozici
1994	137	-3	údaj není k dispozici
1995	137	0	údaj není k dispozici
1996	131	-6	údaj není k dispozici
1997	129	-2	1
1998	128	-1	3
1999	135	+7	4
2000	135	0	1
2001	163	-1	0
2002	192	+29	0
2003	187	-5	2
2004	224	+37	1
2005	229	+5	3
2006	229	0	1
2007	254	+25	2
2008	257	+3	0
2009	259	+2	2
2010	276	+17	1
2011	322	+2	4
2012	341	+19	2
2013	353	+12	1
2014	367	+14	3
2015	373	+6	2
2016	378	+5	1
2017	372	-6	3
2018	357	-15	-
2019	367	+10	1

Z této tabulky je zřejmé, že obec má potenciál pro rodinné bydlení v blízkosti hlavního města, takže zhruba od roku 2002 mírně roste a ve srovnání s rokem 1986 má více než trojnásobné množství obyvatel. Údaj o přírůstku obyvatel ovšem příliš nekoresponduje s údajem o počtu dokončených bytů, což může být způsobeno obydlím dosud neobydlených bytů, změnou

rekreačního využití objektů na trvalé bydlení, zvýšením obloženosti bytů, nepřesností údajů apod.

Obecně lze předpokládat uplatnění republikových trendů ve vývoji počtu a struktury domácností, tedy nárůst celkového počtu cenзовých domácností, způsobený zejména zvýšením počtu domácností jednotlivců, zvýšením počtu neúplných rodin a zmenšení průměrné cenзовой domácnosti. Další dlouhodobou tendencí je nízká míra chtěných soužití více cenзовých domácností. Toto vše spolu s mírným růstem životní úrovně společnosti ovlivní zvýšenou potřebu bytů.

Při stanovení obloženosti bytu vycházíme z posledního sčítání lidí, domů a bytů z roku 2011, kdy na jeden rodinný dům připadá 1,09 bytů a na jeden byt 3,27 obyvatel, i když se dá očekávat postupné snižování počtu obyvatel na byt. Návrh územního plánu vymezuje cca 44 rodinných domů (viz bilanční tabulka v kapitole C.3.5.1.1.1), což je cca 45 bytů pro cca 161 obyvatel.

Nabídka rozvojových ploch by neměla být rovna jejich potřebě, ale měla by ji do určité míry převyšovat. O velikosti tohoto převisu, umožňujícího optimální fungování trhu s pozemky, se vedou spory. Domníváme se, že v případě Pohoří by rezerva mohla tvořit cca 20% potřebných zastavitelných ploch. Samozřejmě platí, že malá část bude pokryta také intenzivnějším využitím stávajícího bytového fondu.

Bez této rezervy by navržená kapacita byla 36 bytových jednotek, tedy 35 rodinných domů. Tento přiměřený rozvoj je nicméně podmíněn zkapacitněním ČOV.

C.4. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHL. Č.500/2006 SB. ČÁST II ODS. 1a) - d)

C.4.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

C.4.1.1. POSTAVENÍ OBCE V SYSTÉMU OSÍDLLENÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ

Obec Pohoří leží v okrese Praha – západ ve Středočeském kraji, zhruba 18 km jižně od Prahy na silnici III/1052. Řešené území je tvořeno jedním katastrálním územím Pohoří u Prahy a třemi místními částmi Chotouň, Pohoří a Skalsko. V řešeném území se nachází několik rekreačních osad. Rozloha řešeného území je 878 ha, počet obyvatel 378 (stav k 31. 12. 2016). Hustotou zalidnění 43,1 ob./km² je toto území hluboko pod celostátním průměrem (133 ob./km²). Krajina řešeného území spadá geomorfologicky do Středočeské pahorkatiny, jde o mírně zvlněnou pahorkatinu – nejvyšší bod Kněžší hora leží ve výšce 488 m.n.m.

Z hlediska územního členění spadá řešené území pod obec s rozšířenou působností (ORP) Černošice, v území ORP se nachází na jižním okraji. Pověřená obec je Jílové u Prahy

C.4.1.2. VLIV NA NAVAŽUJÍCÍ ÚZEMÍ, POTŘEBA KOORDINACE

Obec Pohoří sousedí s těmito městy a obcemi:

- město Jílové u Prahy na západě: návaznost dopravní (silnice III/1025 s hromadnou dopravou, cyklotrasa č. 19), Jílovský a Chotouňský potok s plochami a stavbami pro rodinnou rekreaci, návaznost ÚSES
- obec Libeň na severu: návaznost dopravní (obsluha vědeckovýzkumného areálu), TI – navržená el. stanice, Jílovský potok, návaznost ÚSES
- obec Sulice na severovýchodě: návaznost stavební (plocha přestavby na Chvátalce), dopravní (silnice III/10113), návaznost ÚSES

- obec Kostelec u Křížků na severovýchodě: dopravní (komunikace z Pohoří k silnici III/10113), návaznost ÚSES
- obec Kamenice na východě: návaznost dopravní (silnice III/1025 s hromadnou dopravou, cyklotrasa), návaznost ÚSES
- obec Krhanice na jihovýchodě: návaznost dopravní (cyklotrasa), vodní tok Vlčín, ÚSES
- obec Kamenný Přívoz na jihu: návaznost dopravní (železniční trať, cyklotrasa), návaznost ÚSES

C.4.1.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY, ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Řešení zastavitelných ploch, ploch pro přestavbu a zastavěného území v územním plánu neovlivní širší vztahy. V lokalitě Chvátalka navazuje plocha pro přestavbu na katastrální území Sulice, bez potřeb koordinace.

C.4.1.2.2. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

C.4.1.2.2.1. Silniční doprava

Řešené území se nachází mimo významné silniční tahy na silnici III. třídy III/1052, navržené úpravy na této komunikaci se netýkají navazujících území, bez potřeb koordinace.

C.4.1.2.2.2. Železniční doprava

Železniční doprava řešeným územím pouze prochází, bez potřeb koordinace.

C.4.1.2.2.3. Letecká doprava

V širších vztazích řešeného území není navrhováno ani rekonstruováno letiště, bez potřeb koordinace.

C.4.1.2.2.4. Cyklistická doprava

Po okraji řešeného území je vedena cyklotrasa č. 19, tzv. Posázavská. Další cyklotrasy jsou vedeny po stávajících komunikacích, polních, lesních cestách, bez potřeb koordinace.

C.4.1.2.2.5. Pěší doprava

V širším území pokračuje síť turistických tras KČT. Pěší vztahy jsou tedy z hlediska širších vztahů realizovány v nejbližším okolí sídel, bez potřeb koordinace.

C.4.1.2.3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ÚP potvrzuje rozmístění ploch a koridorů TI nadmístního významu. Dle oborových záměrů ÚAP vymezuje návrh ÚP elektrickou stanici na severním okraji řešeného území, která je určena pro navazující katastrální území Libeň.

C.4.1.2.4. ÚSES A DALŠÍ PŘÍRODNÍ SYSTÉMY

Provázanost území z hlediska širších vztahů je dána především prvky ochrany přírody jako např. vedení nadregionálního, regionálního a lokálního ÚSES, PŘP Střed Čech, vodní toky nebo prostupnost krajiny.

ÚP Pohoří při návrhu ÚSES koordinoval vymezení prvků s vymezením prvků na navazujících územích dle jednotlivých platných územních plánů.

Plocha změn v krajině vodní plocha K01-W je vymezena na Jílovském potoce a její část zasahuje do navazujícího katastrálního území Jílové u Prahy. V tomto případě bude potřebná koordinace, která zajistí, aby se část vymezené vodní plochy stala součástí ÚP Jílové u Prahy.

C.4.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Návrh zadání ÚP Pohoří byl zpracován v roce 2016 na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Pohoří o pořízení územního plánu ze dne 20. 3. 2013 usnesení č. 155. Zadání bylo upraveno a doplněno na základě výsledků projednání a následně schváleno Zastupitelstvem obce Pohoří na zasedání dne 26. 9. 2016, usnesením č. 96

Všechny okruhy problémů k řešení byly podrobně prověřeny jak v terénu, tak byly konfrontovány s limity využití území dle aktualizovaných ÚAP, což bylo jedno z hledisek rozhodujících o jejich následném zapracování, částečném zapracování či nezapracování do návrhu ÚP Pohoří.

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

A.1.1. Upřesnění požadavků z politiky územního rozvoje

K této problematice viz blíže kapitola C.2.1.1.

A.1.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

K této problematice viz blíže kapitola C.2.1.2.

A.1.2. Upřesnění dalších požadavků

Návrh ÚP prověří drobné rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení v návaznosti na zastavěné území, zejména proluk v zástavbě a doplnění stávající struktury území z důvodu celistvosti sídla

Vedle dlouhodobě sledovaných zastavitelných ploch pro bydlení bylo provedeno drobné rozšíření v návaznosti na zastavěné území.

Na celém území nebude navrhován další rozvoj staveb pro rodinnou rekreaci, prověřeno však bude umožnění dostaveb ve větších prolukách již stávajících chatových osad

Plochy staveb pro rodinnou rekreaci nejsou rozvíjeny, podmínky pro využití ploch umožňují stavby rekreačních objektů a doplňkových staveb ve stabilizovaných plochách RI. V plochách staveb pro rodinnou rekreaci v lese nová výstavba není umožněna.

Návrh ÚP prověří rozšíření ploch občanského vybavení – sportu pro rozvoj lyžařského areálu a jeho zázemí v Chotouni

Ski areál Chotouň je rozvíjen plochami změn v krajině NSo, které jsou nezastavitelné s výjimkou lyžařských vleků. V místě nástupu na vlek a sportovního hřiště je vymezena plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, na které může být rozšířeno zázemí areálu.

Návrh prověří zachování stávajících zastavitelných ploch dle platné ÚPD

Návrh tyto plochy prověřil a respektuje je. Na řadě z nich již započala výstavba, byly vybudovány některé obslužné komunikace a potřebná technická infrastruktura, došlo k zanesení parcelace do mapy katastru nemovitostí.

Prověřit možnost rozšíření ploch pro drobnou výrobu a skladování v severovýchodní části obce

Návrh ÚP vymezil plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba v návaznosti na existující obdobné plochy. Plocha je ovlivněna venkovním vedením vysokého napětí s ochranným pásmem, od ploch smíšených obytných – venkovských je oddělena ochrannou zelení.

Podle charakteru stávající zástavby budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání

Tento požadavek je návrhem ÚP respektován, obytné domy jsou omezeny maximální výškou 1NP + podkroví, což odpovídá existující zástavbě sídel obce. Byla stanovena minimální velikost

pozemků pro stavbu rodinných domů, která vychází z parcelace, zanesené do katastru nemovitostí dle zastavovací studie, zpracované v roce 2002. U staveb pro rodinnou rekreaci v plochách smíšených obytných – rekreačních v místní části Skalsko stanovuje ÚP v případě konverze na bydlení podmínku minimální velikosti pozemku 600 m².

Prověřit kvalitu a možnosti technické a dopravní infrastruktury pro stávající stavby rodinné rekreace a na základě zjištění stanovit podmínky využití těchto území. U staveb pro rodinnou rekreaci těsně navazujících na plochy bydlení prověřit možnost jejich přestavby na stavby pro bydlení

Návrh ÚP tento požadavek respektuje. V místní části Skalsko je část ploch rodinné rekreace v zastavěném území zahrnuta do ploch smíšených obytných – rekreačních, které konverzi na bydlení po splnění stanovené podmínky umožňují.

S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území obce vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona

Požadavek je návrhem ÚP respektován, podmínky pro využití ploch přírodních (NP) umožňují pouze liniové stavby technické infrastruktury.

Obecně by neměly těsně sousedit plochy obytné výstavby a plochy pro výrobu/průmysl nebo činnost omezující okolní obytnou zástavbu

Návrh ÚP v podmínkách pro využití ploch VD a VZ stanovuje: „od ploch pro bydlení, občanské vybavení, sport a rekreaci a směrem do volné krajiny budou plochy areálů výroby odděleny účinným pásem izolační zeleně“.

A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

A.2.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

K této problematice viz blíže kapitoly C.2.1.1. a C.2.1.2.

A.2.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

V návrhu ÚP Pohoří budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP

Požadavek je respektován, limity jsou zakresleny ve výkresu D1 koordinační výkres. V případě starého důlního díla č. 4462, štol po těžbě živcových surovin, není jeho grafická lokalizace součástí předaných ÚAP a v koordinačním výkresu proto není obsaženo.

A.2.3. Upřesnění dalších požadavků

Návrh ÚP prověří parametry pozemních komunikací v obci a případně navrhne řešení nevyhovujících úseků

Územní plán navrhuje úpravu silnice III/1052 v zastavěném území jednotlivých sídel – doplnění chodníku pro pěší.

V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší

Návrh ÚP tuto problematiku řeší vytvořením podmínek pro vznik potřebných pěších propojení zohledněním v podmínkách pro využití ploch v zastavěném i nezastavěném území. Konkrétní pěší komunikace územní plán nenavrhuje.

Omezovat počet vjezdů na stávající silniční síť a počty křižovatek

Návrh ÚP nové vjezdy na stávající silniční síť, ani nové křižovatky nenavrhuje, plocha P05-PV zohledňuje existující napojení rodinného domu, které pouze šířkově upravuje kvůli dopravní obsluze navržené plochy Z03-SV.

Navržené řešení technické infrastruktury bude obsahovat pokrytí území dostatečnou technickou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou ČR

Požadavek byl respektován, byly provedeny čerpací zkoušky existujících vodních zdrojů, které potvrdily jejich dostatečnou kapacitu i pro navržené zastavitelné plochy a plochy přestavby.

Z hlediska zásobování elektrickou energií došlo v nedávné době k doplnění DTS v nových zastavitelných lokalitách. Stanovení způsobu nakládání s dešťovými vodami je součástí podmínek pro využití ploch. Požární vody budou zajištěny jednak obecním vodovodem s osazenými požárními hydranty, dalšími zdroji požární vody budou rybníky v zastavěném území obce.

A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

A.3.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

K této problematice viz blíže kapitoly C.2.1.1. a C.2.1.2.

A.3.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

Provéřit možnost revitalizace / renaturalizace vodních toků v obci

Návrh ÚP nenavrhuje úpravy tras, koryt a břehů vodních toků, stanovuje však požadavek odstranění překážek na březích toků, ponechání pásma sloužícího k údržbě vodního toku a eliminaci nebo zmírnění dopadu drobných znečišťovatelů především z chatových osad.

Většina ZPF ohrožena erozí, protierozní opatření

Návrh ÚP požaduje v ohrožených územích (zejména severní část Chotouně) uplatňování opatření, jako je doplnění protierozních liniových prvků (meze, polní cesty s travnatými břehy, travnaté průlehy, zatravnovací pásy) a jejich ozelenění dřevinami přirozeného charakteru, atd.

Existence staveb pro rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50 m od lesních pozemků

ÚP vymezil samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití plochy rekreace specifické – plochy staveb pro rodinnou rekreaci v lese. Tyto stavby mají samostatný režim, který umožňuje pouhou stavební údržbu, nikoli rozšiřování nebo novou výstavbu.

U ploch RI je vyloučena nová výstavba do vzdálenosti 25 m od lesních pozemků.

Nedostatek zeleně – navrhnou doprovodnou zeleň

Území obce je z velké části zalesněno, nicméně doplnění zeleně v krajině je žádoucí. Návrh ÚP nevymezuje konkrétní plochy doprovodné zeleně, doplňování vhodných druhů zeleně je však součástí podmínek pro využití ploch

Znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad

ÚP stanovuje pro plochy rekreace následující podmínky:

- tam, kde to je technicky možné, budou stavby napojeny na technickou infrastrukturu sídla
- všechny stavby pro rodinnou rekreaci i stavby přípustného využití musí být vybaveny zařízením na odvádění a jímání nebo čištění odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, tj. například i na dočasnou stavbu nepropustné jímky nebo domovní ČOV, umístěné co nejblíže pozemní komunikaci, umožňující její vyvážení. Nepropustné jímky na vyvážení jsou přípustné jako stavby dočasné do doby, než bude technicky možné stavbu hlavní napojit na kanalizaci.

A.2.3. Upřesnění dalších požadavků

Do návrhu budou promítnuty obecné požadavky ochrany přírody a krajiny

Požadavek je návrhem ÚP respektován

Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území obce Pohoří v návaznosti na sousední obce

Návrh Územního plánu Pohoří vymezuje skladebné části nadregionální, regionální a lokální hierarchie ÚSES v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR SK). V rámci ÚP byla sledována i návaznost na sousední administrativní území (podklad ORP). Prvky všech úrovní ÚSES jsou dle možností ekosystému přednostně umístěny do hranic pozemků nebo agregovaných funkčních ploch, výjimečně mimo ně, pokud to vyžaduje charakter prvku (hranice lesa, toku, a jiných).

Návrh ÚP zohlední území ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků

Vzdálenost 50 m od okraje lesa je vyznačena v koordinačním výkresu D1. Pro stavby je ovšem v podmínkách využití po domluvě s pořizovatelem stanoveno, že nesmí být realizovány ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesních pozemků, neboť by vzdálenost 50 m od okraje lesních pozemků znamenala pro celou řadu ploch s rozdílným způsobem využití stavební uzávěru. V případě dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa bude postupováno podle §14, odst. (2) zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) - vždy je třeba souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek.

Budou respektovány krajinné hodnoty území

Návrh ÚP požadavek respektuje.

Požadavky v kapitolách B., C., D., E.

Návrh ÚP prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace

Návrh ÚP požadavek respektuje. Jsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury, plochy veřejně prospěšných opatření ke zvyšování retenčních schopností a plochy veřejně prospěšných opatření k založení prvků ÚSES.

C.4.3. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Z řešených oblastí obce Pohoří nevyplynou pro územní plán žádné podněty nadmístního významu nad rámec ZÚR Středočeského kraje.

C.4.4. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán prvky regulačního plánu nevymezuje.

C.4.5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhového řešení na zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL – zákon. č. 289/1995 Sb., lesní zákon) je shrnuto v následující tabulce. Podrobný popis navržených zastavitelných ploch a ploch změn v krajině je uveden ve výrokové části územního plánu v kapitolách A.3.5.1 a A.5.1. Odůvodnění těchto ploch je popsáno v kapitolách C.3.5.1.1 a C.3.5.4.3 části odůvodnění územního plánu.

Zábory PUPFL se týkají kategorie hospodářských lesů.

Celkový zábor PUPFL bude v důsledku navrženého rozvoje 2,7046 ha plochy.

C.4.5.1. VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ PUPFL

Tab. 12. Zábory PUPFL

Navrhované využití	Lokalita číslo	Výměra celkem [ha]	Typ lesa	KATASTR	Zábor pozemků PUPFL [ha]
Wp	K02-Wp; W	2,4349	les hospodářský	Pohoří u Prahy	0,0012

Navrhované využití	Lokalita číslo	Výměra celkem [ha]	Typ lesa	KATASTR	Zábor pozemků PUPFL [ha]
Wp	K03-Wp	0,8448	les hospodářský	Pohoří u Prahy	0,0930
SV	Z03-SV	0,3980	les hospodářský	Pohoří u Prahy	0,0632
ZS	K11-ZS	0,5953	les hospodářský	Pohoří u Prahy	0,0816
RI	Z29-RI	1,9831	les hospodářský	Pohoří u Prahy	1,9831
SR	Z30-SR	0,1336	les hospodářský	Pohoří u Prahy	0,1336
ZV	K12-ZV	0,2295	les hospodářský	Pohoří u Prahy	0,2295
NSo	K13-NSo	0,1194	les hospodářský	Pohoří u Prahy	0,1194

Tab. 13. Kvantifikace důsledků navrhovaného řešení PUPFL [ha] – dle funkčního využití

Funkční využití	druh lesa			Celkový součet
	les hospodářský	les ochranný	les zvláštního určení	
Wp	0,0942	0,0000	0,0000	0,0942
SV	0,0632	0,0000	0,0000	0,0632
RI	1,9831	0,0000	0,0000	1,9831
ZS	0,0816	0,0000	0,0000	0,0816
SR	0,1336	0,0000	0,0000	0,1336
ZV	0,2295	0,0000	0,0000	0,2295
NSo	0,1194	0,0000	0,0000	0,1194
Celkový součet	2,7046	0,0000	0,0000	2,7046

Vyhodnocení PUPFL:

K02-Wp; W; K03-Wp – vybudování suchých poldrů pro zvýšení retenčních schopností krajiny.

K12-ZV, K13-NSo, Z03-SV, Z29-RI, K11-ZS a Z30-SR – pozemky navržené k uvolnění z režimu PUPFL na základě různých důvodů, např. situování uvnitř zastavěného území, tvořící proluku v plochách rodinné rekreace, mající malou výměru a nacházející se izolované v krajině, apod. Jejich trvalé odnětí plnění funkcí lesa by z uvedených důvodů mělo být možné.

Vzhledem k tomu, že lesní pozemky tvoří většinu řešeného území, zasahují některé navržené zastavitelné plochy do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Jsou to plochy:

Z01-BV1, Z02-BV1, Z03-SV2, Z04-BV2, Z07-VD, Z08-VD, Z09-BV2, Z12-BV2, Z16-BV1, Z17-BV1, Z18-BV1, Z19-SR, Z20-SR, Z22-SR.

V případě dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je nutno postupovat podle §14, odst. (2) zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) a je vždy třeba souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek.

C.4.5.2. VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF

Územní plán Pohoří rozvíjí sídlo též na pozemcích vedených jako zemědělská půda.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhového řešení na zábor zemědělského půdního fondu (ZPF - zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu) je shrnuto v následujících tabulkách. Podrobný popis navržených zastavitelných ploch a ploch změn v krajině je uveden ve výrokové části územního plánu v kapitolách A.3.5.1 a A.5.1. Odůvodnění těchto ploch je popsáno v kapitolách C.3.5.1.1 a C.3.5.4.3 části odůvodnění územního plánu.

Dopad návrhu územního plánu na ZPF je patrný na vyznačených lokalitách v grafické části – Výkresu záborů ZPF, kde je zakreslena hranice zastavěného území, hranice a kódy BPEJ, třídy ochrany BPEJ a lokality záboru ZPF.

Celkový zábor ZPF je navržen ve velikosti 10,9840 ha plochy, a to převážně kultur orné půdy (40%), trvalého travního porostu (42%) a ovocných sadů (13%). Z hlediska využití ploch je největší zábor navržen pro plochy BV1,2 (32%), NSs (24%), Wp (17%) a ZS (9%) z celkového záboru ZPF.

Pro nezastavitelné využití ploch (NSo, NSs, W, Wp, ZS) je navrženo k záboru 5,6859 ha (cca 0,50% celkového záboru ZPF)

Zábor zemědělského půdního fondu v ha:	10,9840
- z toho uvnitř zastavěného území:	0,0000
- z toho mimo zastavěné území:	10,9840

Tab. 14. Kvantifikace důsledků navrhovaného řešení na ZPF [ha] - dle kultury ZPF

Kultura zemědělské půdy	Výměra celkem	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ v ha				
		I.	II.	III.	IV.	V.
Orná	4,4022	0,0000	0,6394	1,3833	2,1308	0,2487
Trvalé travní porosty	4,5622	0,0000	0,0280	0,5235	1,1424	2,8683
Chmelnice	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Vinice	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ovocné sady	1,4276	0,0000	0,0332	0,0000	0,2015	1,1929
Zahrady	0,5920	0,0000	0,0000	0,0000	0,5920	0,0000
Ostatní	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
celkem	10,9840	0,0000	0,7006	1,9068	4,0667	4,3099

Tab. 15. Celkový přehled rozvojových ploch dle lokalizace uvnitř a mimo zastavěné území

Katastr	Plocha v nezastavěném území	Plocha v zastavěném území	Zábor ZPF
Pohoří u Prahy	10,9840	0,000	10,9840
Celkový součet	10,9840	0,000	10,9840

Tab. 16. Kvantifikace důsledků navrhovaného řešení na ZPF [ha] – dle navrhovaného využití

Navrhované využití	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ v ha					Výměra celkem
	I.	II.	III.	IV.	V.	
BV1,2	0	0,6254	1,2431	1,4229	0,1173	3,4087
NSo	0	0,0000	0,0806	0,0000	0,0000	0,0806
NSs	0	0,0752	0,0000	0,8315	1,7835	2,6902
OS	0	0,0000	0,0000	0,0209	0,2590	0,2799
PV	0	0,0000	0,0000	0,0000	0,1422	0,1422
SK	0	0,0000	0,0000	0,1420	0,0582	0,2002
SR	0	0,0000	0,0000	0,6267	0,0311	0,6578
SV2	0	0,0000	0,0000	0,5007	0,0000	0,5007
VD	0	0,0000	0,1086	0,0000	0,0000	0,1086
W,Wp	0	0,0000	0,0000	0,0000	1,9016	1,9016
ZS	0	0,0000	0,4745	0,5220	0,0170	1,0135
Celkový součet	0	0,7006	1,9068	4,0667	4,3099	10,9840

Rozvoj území dle ÚP Pohoří respektuje celistvost sídel a rozvíjí jejich urbanistickou strukturu v návaznosti na vymezené zastavěné území. Územní plán vyhodnotil zastavěné území a účelně jej

využívá, popř. navrhuje rozvojové plochy přestavby (změny využití zastavěného území) tak, aby bylo účelně využito.

Prostorové řešení navržených rozvojových ploch přitom respektuje účelné využití navazujícího půdního fondu z hlediska zajištění přístupu pro hospodaření s půdou, celistvosti půdního fondu a vyloučení vzniku zemědělsky nevyužitelných enkláv půdního fondu.

Nová samostatná sídla v krajině ÚP nezakládá.

Územní plán vyžaduje důslednou retenci rozvojových ploch tak, aby jejich naplněním nevznikala rizika zamokření půdy, rizika erozních stavů a nebyl dotčen rozsah realizovaných investic do půdního fondu za účelem zvýšení úrodnosti.

Podrobná kvantifikace důsledků navrhovaného řešení na ZPF je uvedena v následujících tabulkách, a to samostatně pro zastavitelné plochy a pro plochy změn v krajině:

Tab. 17. Kvantifikace důsledků navrhovaného řešení zastavitelných ploch na ZPF

Index lokality	Navrhované využití	Výměra celkem [ha]	Z toho půda náležející do ZPF v ha			Druh ZPF podle katastru nemovitostí	BPEJ	Třída ochrany	Výměra zemědělské půdy podle BPEJ [ha]	Nezemědělská půda [ha]	Katastrální území	Meliorace
			V zastavěném území obce [ha]	Mimo zastavěné území obce [ha]	Celkem [ha]							
Z03-SV2	SV2	0,5010	0,000	0,5007	0,5007	zahrada	5.26.41	IV.	0,5007	0,0003	Pohoří u Prahy	0,000
Z04-BV2	BV2	0,1956	0,000	0,1173	0,1173	trvalý travní porost	5.32.44	V.	0,1173	0,0632	Pohoří u Prahy	0,000
Z04-BV2	BV2		0,000	0,0151	0,0151	trvalý travní porost	5.26.41	IV.	0,0151		Pohoří u Prahy	0,000
Z05-SR	SR	0,0311	0,000	0,0311	0,0311	trvalý travní porost	5.50.14	V.	0,0311		Pohoří u Prahy	0,000
Z07-VD	VD	0,1086	0,000	0,1086	0,1086	trvalý travní porost	5.29.14	III.	0,1086		Pohoří u Prahy	0,000
Z08-VD	VD	0,5486	0,000	0,5486	0,5486	trvalý travní porost	5.29.14	III.	0,5486		Pohoří u Prahy	0,000
Z09-BV2	BV2	0,1877	0,000	0,1748	0,1748	trvalý travní porost	5.68.11	V.	0,1748		Pohoří u Prahy	0,000
Z09-BV2	BV2		0,000	0,0129	0,0129	trvalý travní porost	5.32.51	IV.	0,0129		Pohoří u Prahy	0,000
Z10-BV1	BV1	0,4882	0,000	0,4882	0,4882	orná půda	5.32.51	IV.	0,4882		Pohoří u Prahy	0,000
Z11-PV	PV	0,1422	0,000	0,1422	0,1422	orná půda	5.32.11	IV.	0,1422		Pohoří u Prahy	0,000
Z12-BV2	BV2	0,3890	0,000	0,1509	0,1509	orná půda	5.32.11	IV.	0,1509		Pohoří u Prahy	0,000
Z12-BV2	BV2		0,000	0,1651	0,1651	orná půda	5.32.51	IV.	0,1651		Pohoří u Prahy	0,000
Z12-BV2	BV2		0,000	0,0729	0,0729	orná půda	5.29.14	III.	0,0729		Pohoří u Prahy	0,000
Z13-OS	OS	0,2799	0,000	0,1177	0,1177	trvalý travní porost	5.68.11	V.	0,1177		Pohoří u Prahy	0,000
Z13-OS	OS		0,000	0,1413	0,1413	trvalý travní porost	5.26.54	V.	0,1413		Pohoří u Prahy	0,000
Z13-OS	OS		0,000	0,0209	0,0209	trvalý travní porost	5.32.51	IV.	0,0209		Pohoří u Prahy	0,000
Z14-BV1	BV1	0,0521	0,000	0,0521	0,0521	orná půda	5.29.14	III.	0,0521		Pohoří u Prahy	0,000
Z16-BV1	BV1	0,5055	0,000	0,5055	0,5055	orná půda	5.29.14	III.	0,5055		Pohoří u Prahy	0,000
Z17-BV1	BV1	0,5559	0,000	0,4448	0,4448	orná půda	5.29.14	III.	0,4448	0,1111	Pohoří u Prahy	0,000
Z18-BV1	BV1	0,1678	0,000	0,1678	0,1678	orná půda	5.29.14	III.	0,1678		Pohoří u Prahy	0,000
Z19-SR	SR	0,3610	0,000	0,3610	0,3610	ovocný sad	5.32.11	IV.	0,3610		Pohoří u Prahy	0,000
Z20-SR	SR	0,1674	0,000	0,1674	0,1674	orná půda	5.32.11	IV.	0,1674		Pohoří u Prahy	0,000
Z22-SR	SR	0,1526	0,000	0,1526	0,1526	orná půda	5.32.11	IV.	0,1526		Pohoří u Prahy	0,000
Z23-BV2	BV2	0,8278	0,000	0,2015	0,2015	ovocný sad	5.32.11	IV.	0,2015		Pohoří u Prahy	0,000
Z23-BV2	BV2		0,000	0,4021	0,4021	orná půda	5.32.11	IV.	0,4021		Pohoří u Prahy	0,000
Z23-BV2	BV2		0,000	0,0332	0,0332	ovocný sad	5.29.01	II.	0,0332		Pohoří u Prahy	0,000
Z23-BV2	BV2		0,000	0,1910	0,1910	orná půda	5.29.01	II.	0,1910		Pohoří u Prahy	0,000
Z24-SR	SR	0,3066	0,000	0,1385	0,1385	trvalý travní porost	5.32.11	IV.	0,1385		Pohoří u Prahy	0,000
Z24-SR	SR		0,000	0,0913	0,0913	zahrada	5.32.11	IV.	0,0913		Pohoří u Prahy	0,000
Z24-SR	SR		0,000	0,0769	0,0769	orná půda	5.32.11	IV.	0,0769		Pohoří u Prahy	0,000
Z25-SK	SK	0,1420	0,000	0,1420	0,1420	orná půda	5.32.11	IV.	0,1420		Pohoří u Prahy	0,000
Z26-BV1	BV1	0,4012	0,000	0,4012	0,4012	orná půda	5.29.01	II.	0,4012		Pohoří u Prahy	0,000
Z27-SK	SK	0,0582	0,000	0,0582	0,0582	trvalý travní porost	5.50.14	V.	0,0582		Pohoří u Prahy	0,000

Tab. 18. Kvantifikace důsledků navrhovaného řešení ploch změn v krajině na ZPF

Index lokality	Navrhované využití	Výměra celkem [ha]	Z toho půda náležející do ZPF v ha			Druh ZPF podle katastru nemovitostí	BPEJ	Třída ochrany	Výměra zemědělské půdy podle BPEJ [ha]	Nezemědělská půda [ha]	Katastrální území	Meliorace
			V zastavěném území obce [ha]	Mimo zastavěné území obce [ha]	Celkem [ha]							
K01-W	W	0,1540	0,000	0,0000	0,0000	vodní plocha			0,0000	0,1540	Pohoří u Prahy	0,000
K02-Wp; W	Wp; W	2,4349	0,000	0,6391	0,6391	trvalý travní porost	5.32.44	V.	0,6391	1,2851	Pohoří u Prahy	0,000
K02-Wp; W	Wp; W		0,000	0,1065	0,1065	orná půda	5.32.44	V.	0,1065		Pohoří u Prahy	0,000
K02-Wp; W	Wp; W		0,000	0,4042	0,4042	trvalý travní porost	5.68.11	V.	0,4042		Pohoří u Prahy	0,000
K03-Wp	Wp	0,8448	0,000	0,7518	0,7518	trvalý travní porost	5.68.11	V.	0,7518	0,0930	Pohoří u Prahy	0,000
K04-ZS	ZS	0,0170	0,000	0,0170	0,0170	trvalý travní porost	5.50.14	V.	0,0170		Pohoří u Prahy	0,000
K05-NSs	NSs	1,5369	0,000	1,1929	1,1929	ovocný sad	5.26.54	V.	1,1929	0,0650	Pohoří u Prahy	0,000
K05-NSs	NSs		0,000	0,2810	0,2810	trvalý travní porost	5.26.54	V.	0,2810		Pohoří u Prahy	0,000
K06-NSs	NSs	1,5678	0,000	0,0245	0,0245	trvalý travní porost	5.26.54	V.	0,0245	0,3504	Pohoří u Prahy	0,000
K06-NSs	NSs		0,000	0,3096	0,3096	trvalý travní porost	5.32.51	IV.	0,3096		Pohoří u Prahy	0,000
K06-NSs	NSs		0,000	0,0472	0,0472	orná půda	5.29.01	II.	0,0472		Pohoří u Prahy	0,000
K06-NSs	NSs		0,000	0,0280	0,0280	trvalý travní porost	5.29.01	II.	0,0280		Pohoří u Prahy	0,000
K07-ZS	ZS	0,3427	0,000	0,3343	0,3343	trvalý travní porost	5.29.14	III.	0,3343		Pohoří u Prahy	0,000
K07-ZS	ZS		0,000	0,0083	0,0083	trvalý travní porost	5.32.51	IV.	0,0083		Pohoří u Prahy	0,000
K08-NSo	NSo	0,0806	0,000	0,0806	0,0806	trvalý travní porost	5.29.14	III.	0,0806		Pohoří u Prahy	0,000
K09-ZS	ZS	0,1402	0,000	0,1402	0,1402	orná půda	5.29.14	III.	0,1402		Pohoří u Prahy	0,000
K10-ZS	ZS	0,0648	0,000	0,0648	0,0648	trvalý travní porost	5.29.01	III.	0,0648		Pohoří u Prahy	0,000
K11-ZS	ZS	0,5953	0,000	0,5137	0,5137	orná půda	5.32.11	IV.	0,5137	0,0816	Pohoří u Prahy	0,000

C.4.5.2.1. ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU V I. A II. STUPNI OCHRANY:

Princip řešení:

V návrhu zastavitelných ploch a ploch změn v krajině v obci Pohoří byl rozsah případných záborů půdního fondu ve vysokém stupni ochrany významným kritériem. Výsledkem tohoto přístupu je následující bilance:

	ha
zábor půdního fondu celkem (ha)	10,9840
z toho:	
• zábory půd v I. stupni ochrany celkem	0,0000
• zábory půd v II. stupni ochrany celkem	0,7006

Z23-BV; Z26-BV – Rodinné domy Skalsko

Zdůvodnění návrhu těchto ploch: dlouhodobě sledované, částečně realizované záměry s parcelací v katastru nemovitostí a existující dopravní a technickou infrastrukturou. Navazuje na zastavěné území. Půda II. stupně ochrany tvoří v případě plochy Z23-BV pouze 27% výměry.

S navrženým řešením vyslovil orgán ochrany ZPF souhlas.

C.4.5.3. ZDŮVODNĚNÍ, PROČ JE NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ VE SROVNÁNÍ S JINÝM MOŽNÝM ŘEŠENÍM NEJVÝHODNĚJŠÍ Z HLEDISKA OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A OSTATNÍCH ZÁKONEM CHRÁNĚNÝCH OBECNÝCH ZÁJMŮ.

Navržené řešení rozvíjí obec v přímé návaznosti na zastavěné území, s ohledem na udržení kompaktní podoby sídel. Jedná se o dlouhodobě sledované řešení, které je již částečně realizované, parcelace navržená zastavovací studií je součástí mapy katastru nemovitostí, část místních komunikací a technické infrastruktury je realizována. Navržený rozvoj pokládá zpracovatel za přiměřený a společensky únosný.

Návrhem je zkoumáno a předkládáno toto řešení.

Zábory ZPF:

Tab. 19. Celkové zábory ZPF

	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ v ha					Výměra celkem
	I.	II.	III.	IV.	V.	
Celkový součet	0,000	0,7006	1,9068	4,0667	4,3099	10,9840

Zábory PUPFL:

Tab. 20. Celkové zábory PUPFL

	plocha PUPFL [ha]
Návrh	2,7046