

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který územní plán vydal:
Zastupitelstvo městyse Český Šternberk

Datum nabytí účinnosti: 18. března 2017

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední
osoby pořizovatele:



Iveta Bártová, starostka městyse Český Šternberk



Územní plán Český Šternberk

02/2017

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTYSU ČESKÝ ŠTERNBERK
BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROSTŘEDKŮ
MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

I. 1. Textová část

I. Územní plán Český Šternberk

I. 1. Textová část

Objednatel a pořizovatel:

Úřad městyse Český Šternberk
starostka Iveta Bártová
Český Šternberk čp.27
257 26 Divišov
IČ: 00231614

Zhotovitel a projektant ÚP:

Ing. akad. arch. Petr Foglar
ČKA 02667



FOGLAR ARCHITECTS
Kubištova 6/1101, Praha 4
kancelář Trojická 1/386, Praha 2
tel.: 602212589, 723017777

Zpracovatelé:

Ing. akad. arch. Petr Foglar
Ing. arch. Marie Horváthová
Ing. Pavel Holubec, Ph.D.
Ing. arch. Zuzana Foglarová
Ing.arch. Markéta Sedlová
USES: Ing. Josef Krause

02/2017

I.1. Textová část územního plánu - obsah

a)	vymezení zastavěného území	3
b)	základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
c)	urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
d)	koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	8
e)	koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin	9
f)	stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	12
g)	vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	24
h)	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 a názvu katastrálního území	25
i)	stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	25
j)	vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	25
k)	vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	25
l)	stanovení pořadí změn v území (etapizace)	26
m)	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojení grafické části	26

I.2. Grafická část územního plánu - obsah

I.2.a	výkres základního členění území	1 : 5 000
I.2.b	hlavní výkres	1 : 5 000

Městys Český Šternberk

Č.j. 54/03/17

V Českém Šternberku dne 1.března 2017

ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÝ ŠTERNBERK

Zastupitelstvo městyse Český Šternberk, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4 a § 54 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, svým usnesením č. 3/2017 ze dne 1.3.2017

vydává územní plán Český Šternberk

I.1. Textová část

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území Městyse Český Šternberk bylo vymezeno ke dni 18. 8. 2016. Zastavěné území je zakresleno v grafické části dokumentace územního plánu, ve výkrese č. I.2a - výkres základního členění území, a v dalších výkresech.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1) základní koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot je zachycena v grafické části dokumentace, ve výkrese č. I.2b a blíže specifikována v textové části. Závazně definuje zásady způsobu využití a prostorové organizace, s cílem zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, urbanistických, kulturních a historických hodnot území. Koncepce stanoví, které části území jsou stabilizované, kde jsou navrženy změny využití území a navrhuje potřebnou infrastrukturu k zajištění stabilizovaných i navrhovaných způsobů využití.

Územní plán Českého Šternberku (dále jen "ÚP"):

vychází z reálných možností městyse a navrhuje účelné využití zastavěného území,

vytváří předpoklady pro posílení hlavních funkcí - bydlení a rekreace,

navrhuje polyfunkční využití urbanizovaných ploch – zejména v rámci ploch bydlení a ploch smíšených obytných,

navrhuje soustředit rozvoj městyse do největšího sídla území – vlastního Českého Šternberku,

sídlo Čejkovice je rozvíjeno v návaznosti na stabilizovanou urbanistickou strukturu, rozvojové předpoklady jsou dány zejména kvalitou obytného prostředí s hodnotným krajinným a kulturně-historickým zázemím (zejména dominantu hradu Český Šternberk) a dobrou dopravní dostupností větších center osídlení (zejména Divišov a Benešov) s nabídkou pracovních míst a zařízení občanské vybavenosti, rozvojové podmínky výrazně podporuje přítomnost železnice a blízkost dálnice D1.

b.2) základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Návrh územního plánu zachovává, případně obnovuje a rozvíjí hodnoty území, zejména kulturní a přírodní.

Návrh územního plánu respektuje existující civilizační hodnoty a racionálně je využívá pro další rozvoj obce (dopravní a technická infrastruktura).

Ochrana hodnot se promítla do návrhu uspořádání zastavěného území, zastavitelných ploch i krajiny - výstavba na těchto plochách je regulována nebo i vyloučena (viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití - kap. f.3)

Hlavní zásady ochrany a rozvoje hodnot:

Kulturní, historické a architektonické hodnoty

nemovitá národní kulturní památka Hrad Český Šternberk

ochranné pásmo národní kulturní památky – ochranné pásmo (OP) hradu Český Šternberk

nemovité kulturní památky

území s archeologickými nálezy (ÚAN) je celé správní území obce

urbanistická struktura a charakter zástavby obce,

objekty drobné architektury (sochy, pomníky, kříže atd.)

systém veřejných prostranství včetně ploch veřejné zeleně bude chráněn v rozsahu vymezeném územním plánem

Přírodní a krajinné hodnoty:

významné krajinné prvky ze zákona - lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy – územní plán je chrání zařazením do nezastavitelných ploch

drobné vodoteče a malé vodní plochy v krajině včetně katastrálně nevidovaných

územní systém ekologické stability (ÚSES): jednotlivé prvky systému jsou územně chráněny

interakční prvky – liniová a doprovodná zeleň,

Evropsky významná lokalita (EVL) soustavy Natura 2000 Dolní Sázava,

přírodní památka (PP) Na Stříbrné,

památný strom Čejkovický dub,

kvalitní zemědělský a lesní půdní fond

liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě, tj. meze, remízky, plochy nelesní zeleně, doprovodné zeleně cest a vodotečí – územní plán vytváří podmínky pro jejich zachování, obnovu a zakládání nových

krajina zvýšených hodnot přírodních a kulturních.

Civilizační hodnoty:

infrastruktura veřejných prostranství, přístupných komukoli bez omezení, provazující jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití do efektivních a estetických funkčních celků,

dopravní infrastruktura, zajišťující vysokou mobilitu (silnice II. třídy, dálnice v sousední obci, železnice),

technická infrastruktura, zajišťující komfortní bydlení a udržování sociálních vztahů na dálku (elektroinstalace, obecní vodovod, telekomunikace),

harmonická krajina a zdravé životní prostředí, umožňující rekreaci a možnost zotavení, včetně infrastruktury ubytovacích zařízení individuálních i hromadných (rekreační chaty, rekreační areály, sportoviště, tábořiště).

C) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce je zachycena ve výkrese č. I2b – hlavní výkres.

c.1) základní zásady urbanistické koncepce

Základním principem je zachování historické urbanistické struktury obce, respektující krajinný ráz, a zvyšování široce pojeté kvality obytného prostředí:

hlavními funkcemi městyse budou i nadále bydlení a rekreace, v přiměřené míře integrované s dalšími nerušícími funkcemi, zejména s drobným podnikáním;

územní plán ochraňuje hrad Český Šternberk, který je dominantou městyse

územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby,

územní plán vytváří podmínky pro posílení ekonomického potenciálu obce, s cílem snížit současnou vyjížďku ekonomicky aktivních obyvatel za prací mimo obec, stanovením podmínek pro rozvoj drobné výroby a služeb- stabilizuje a podporuje rozvoj podnikatelských aktivit

Územní plán navrhuje plošný rozvoj úměrný růstovému potenciálu městyse a reálným potřebám území s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury a možnosti jejího rozšíření takto:

vymezuje plochy pro bydlení v rodinných domech (BV) v hlavním rozvojovém území na pravém břehu Sázavy, je zde navržen též rozvoj veřejné zeleně (PZ) a dále zahrad a sadů (ZS) a je vymezena plocha pro vodácké tábořiště (RN),

vymezuje areál původního statku v Čejkovicích jako plochu smíšenou obytnou – venkovskou (SV), která umožňuje též využití pro bydlení, a dále podnikatelské aktivity slučitelné s bydlením a rekreací,

navrhuje koncepci veřejné infrastruktury pro předpokládaný nárůst obce,

vytváří podmínky pro ochranu městyse před záplavami i pro zvýšení retenční schopnosti krajiny,

územní plán chrání nezastavěné území před zakládáním nových jader zástavby v krajině,

- územní plán vytváří podmínky pro ochranu všech hodnot území,

územní plán vytváří předpoklady pro využití přírodního potenciálu území pro rekreaci a cestovní ruch, při současné ochraně hodnot krajiny. Podporuje rozvoj zejména nepobytových forem rekreace (pěší, cyklo a vodní turistika).

územní plán navrhuje zlepšení prostupnosti území (krajiny i sídel), zejména pro pěší a cyklisty a nevytváří podmínky pro vznik nových barier v území.

c.2) urbanistická koncepce

Na území městyse se nacházejí následující urbanizované plochy s různým významem ve struktuře osídlení:

Český Šternberk

centrum Českého Šternberku (pod hradem, okolo trojúhelníkového náměstí, vzniklého v místě křížení dvou urbanistických os: východo-západní osu dnes představuje silnice II/111, severo-jihní osu představují cesta do Vrabova a do Čejkovic, které obě sledují tok řeky Sázavy):

centru obce a urbanistickým osám je navrženo věnovat zvýšenou péči – zejména o kvalitu veřejných prostranství

urbanizované území na levém břehu Sázavy je vymezeno jako plocha smíšená obytná – venkovská (SV), kde je možno umístit širší spektrum občanského vybavení, živností a provozoven, slučitelných s bydlením; urbanistický rozvoj této části městyse lze považovat za uzavřený, počítá se zde zejména s přestavbami, adaptacemi existujícího stavebního fondu a se zástavbou proluk

urbanizované území na pravém břehu Sázavy je vymezeno převážně jako plocha bydlení v rodinných domech (BV), jako plochy smíšené obytné (SV) jsou vymezeny pouze dvě plochy za mostem

stavební rozvoj městyse je sledován takřka výhradně na pravém břehu Sázavy, v návaznosti na stávající zástavbu, a na dopravní a technickou infrastrukturu (rozvojové plochy Z1 až 8)

mozaikovitý charakter území a harmonické měřítko krajiny i zástavby je navrženo doplnit a podpořit stromovými alejemi

urbanistická koncepce navrhuje rozvoj s využitím pro bydlení (BV), občanské vybavení (OV), dopravní a technickou infrastrukturu (PV), doplněný plochami veřejné zeleně (PZ) a plochami zeleně soukromé a vyhrazené (ZS), které zahrnují plochy zahrad, stoupající do kopce naproti hradu v návaznosti na historicky založenou zahradu s Parkhotelem Český Šternberk (OV),

hrad Český Šternberk je dominantou celého místa krajinného rázu Český Šternberk, jehož rozsah vymezuje ochranné pásmo hradu; žádná jiná stavba ani zařízení buď v tomto místě krajinného rázu, anebo viditelné z tohoto místa, nesmí dominanci hradu narušit – a to zejména svým hmotovým uspořádáním a polohou v terénu; pro posuzování dopadu jednotlivých staveb a zařízení jsou klíčové vyhlídkové body a průhledy na dominantu (viz. koordinační výkres a schéma vymezení míst krajinného rázu v odůvodnění),

pro občanské vybavení (OV) je navržena plocha přestavby (P1) – návrh nového využití plochy rozestavěného areálu hromadné rekreace.

Čejkovice (místní část)

lokalita je stabilizovaná s využitím pro bydlení (BV), smíšené bydlení (SV)

Areál hromadné rekreace je vymezen jako plocha přestavby (P2) na plochu smíšenou obytnou - venkovskou (SV).

Prak (samota)

lokalita statku je stabilizovaná s využitím pro smíšené bydlení (SV),

Vrabov (chatová osada)

lokalita je stabilizovaná s využitím pro rekreaci rodinnou (RI) i hromadnou (RH), a nachází se zde i dva obytné objekty (BV, SV),

na pozemcích chat pro rodinnou rekreaci, které se nacházejí v záplavovém území Q100 a které byly vymezeny jako plochy rekreace v záplavovém území (RI-Z), není, z důvodu ochrany před povodněmi, povoleno budovat žádné stavby, a to ani stavby oplocení,

soutok Blanice a Sázavy (chatová osada)

lokalita je stabilizovaná v současném rozsahu zastavěného území, s využitím pro rodinnou rekreaci (RI), na pozemcích chat pro rodinnou rekreaci, které se nacházejí v záplavovém území Q100 a které byly vymezeny jako plochy rekreace v záplavovém území (RI-Z), není, z důvodu ochrany před povodněmi, povoleno budovat žádné stavby, a to ani stavby oplocení.

c.3) vymezení zastavitelných ploch

Ve výkrese č. I2b - hlavní výkres, jsou vymezeny zastavitelné plochy s určením jejich hlavního využití dle legendy.

Všechny zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na současně zastavěné území. Územní plán kapitole f stanovuje podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu)

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy:

- Z1** **Český Šternberk**
bydlení v rodinných domech - venkovské - BV
- Z2** **Český Šternberk**
bydlení v rodinných domech - venkovské - BV
- Z3** **Český Šternberk**

- bydlení v rodinných domech - venkovské - BV
- Z4** Český Šternberk
bydlení v rodinných domech - venkovské - BV
- Z5** Český Šternberk
bydlení v rodinných domech - venkovské - BV
- Z6** Český Šternberk
bydlení v rodinných domech - venkovské - BV
- Z7** Český Šternberk
bydlení v rodinných domech - venkovské - BV
- Z8** Český Šternberk
bydlení v rodinných domech - venkovské - BV
plochy zeleně soukromé a vyhrazené - ZS

c.4) vymezení ploch přestavby

-Plochy přestavby jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území a v Hlavním výkresu.
-ÚP Český Šternberk vymezuje 2 plochy přestavby pro zajištění změny v zastavěném území:

- P1** Český Šternberk
plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura - OV
- P2** Čejkovice
plochy smíšené obytné – venkovské - SV

c.5) systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je systém ploch, jejichž významnou funkcí je funkce rekreační, ekostabilizační, estetická, hygienická. Regulativy ploch neumožňují nebo výrazně omezují výstavbu na těchto plochách.

Systém sídelní zeleně je provázán s veřejnými prostranstvími a s pěšími a cyklistickými trasami, s nimiž spoluvytvářejí prostory pro pobyt a pohyb lidí.

Systém sídelní zeleně navazuje na zeď v krajině.

Sídelní zeď představuje zejména zeď v zastavěném území, v rozvojových plochách a v úzké souvislosti s těmito územími. Součástí systému sídelní zeleně jsou:

plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně (PZ), které jsou součástí nemovité národní kulturní památky – hradu Český Šternberk,

plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně (PZ), které tvoří park, nebo jinou veřejně přístupnou plochu zeleně v sídlech,

nově navržené plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně (PZ)

vymezené nezastavitelné plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS),

zahrady a sady, které jsou součástí ploch bydlení – BV a ploch smíšených obytných (SV),

veřejná zeď v rámci ploch občanské vybavenosti (OV) a v rámci ploch rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)

vymezené interakční prvky – liniová a doprovodná zeď zejména aleje podél komunikací, porosty podél vodních toků a zeď v krajině (remízky, meze), které napojují systém sídelní zeleně na územní systém, ekologické stability a vegetaci v krajině (plochy lesní - NL, plochy smíšené nezastavěného území - NS),

nově navržené interakční prvky- liniová a doprovodná zeď jsou vymezeny v ochranném pásmu hradu Český Šternberk zejména z důvodu ochrany a rozvoje krajinného rázu v souvislosti s navrženou výstavbou v rámci rozvojových ploch Z4, Z5, Z8 a plochy přestavby P1.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

d.1) koncepce dopravní infrastruktury

silniční doprava

Z ÚPD vydané krajem nevyplývají požadavky na změny v uspořádání stávající silniční sítě na území Městysu Český Šternberk

trasa silnice II. třídy č. 111 je stabilizovaná,

trasa silnice III. třídy č. 11127 do řešeného území zasahuje pouze OP.

kommunikace místního významu, parkovací plochy

zřizování místních komunikací, veřejných prostranství, parkovacích ploch a odstavných stání je umožněno v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, pro potřeby těchto ploch, v zastavěném území jsou plochy místních komunikací vymezené jako veřejná prostranství, navrhované komunikace:

části drážních pozemků parc.č. 557/1 a 558 (u nádraží), které jsou v současnosti využívány jako cesta, zpřístupňující plochu RH a plochy BV jsou vymezeny jako návrhová plocha veřejný prostranství (PV), vymezení komunikací místního významu se předpokládá zejména v rámci řešení rozvojových ploch se soustředěnou výstavbou

pěší a cyklistická doprava

stávající turistické cesty a cyklotrasy jsou návrhem územního plánu respektovány,

územní plán navrhuje nové cyklotrasy

územní plán respektuje cyklotrasu vymezenou v ZÚR, která vede k soutoku Sázavy a Blanice

hipostezky

je možné realizovat v rámci ploch v nezastavěném území s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny;

hromadná doprava

žádné změny v systému hromadné dopravy nejsou navrženy;

doprava v klidu

stávající parkoviště jsou územním plánem stabilizovány;

dopravní vybavenost

územní plán nevymezuje nové plochy pro dopravní vybavenost.

železniční doprava

- úsek trati č. 212 je stabilizovaný

d.2) koncepce technické infrastruktury

vodní hospodářství

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- respektovány budou stávající vodní plochy a toky v řešeném území včetně režimu jejich ochranných, resp. manipulačních pásem

- do ochranných ani manipulačních pásem vodních ploch a toků nebudou umístovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta vodních toků

- respektovány budou trasy hlavních odvodňovacích zařízení

návrh pro sídlo Český Šternberk:

- respektována budou ochranná pásma stávajícího vodního zdroje, vrt OS3 nacházející se v lese nad Vrabovem vč. jeho ochranného pásma

systém zásobování pitnou vodou se nemění

- respektovány budou stávající vodovodní řady

podmínkou napojení na vodovodní řady zastavitelných ploch ve vyšších polohách (Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8), je prokázání zlepšení tlakových poměrů na vodovodu, jiná forma zásobování pitnou vodou se nevylučuje

ostatní části obce: individuální zásobování ze zdrojů u jednotlivých nemovitostí

kanalizace

v obci není vybudována splašková kanalizace s ČOV, územní plán nenavrhuje změnu koncepce

odpadní vody ze všech částí obce budou i nadále likvidovány individuálně, odkanalizování pomocí malých domovních čistíren se nevylučuje

respektováno je řešení odvádění splaškových vod z ubytovacích zařízení (hotely, areály hromadné rekreace), které jsou svedeny do vlastních čistíren odpadních vod

dešťové vody

v obci existuje dešťová kanalizace

v lokalitách určených k zástavbě bude zajištěno, aby se odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území nezhoršily oproti stavu před výstavbou

územní plán navrhuje vsakování maximálního množství srážkových vod na pozemcích u jednotlivých nemovitostí, popřípadě doplňkově zadržetí v retenčních, vsakovacích a odpařovacích nádržích

energetika

respektován je stávající systém zásobování městyse a jeho částí elektrickou energií, umístění trafostanic a vedení VN včetně jejich ochranných pásem

nová spotřeba bude napájena ze stávajících distribučních trafostanic, je přípustné budování nových distribučních trafostanic

správním územím městyse neprochází plynovod, zásobování plynem není řešeno;

telekomunikace

územní plán respektuje trasy telekomunikačních vedení, radioreléových paprsků komunikačních zařízení místní telekomunikační síť vyhovuje, je provedena kabelovým rozvodem do účastnických rozvaděčů a lze pokrýt i nárůst počtu uživatelů

nakládání s odpady

v obci je zaveden systém separovaného sběru pro základní druhy odpadů, systém separovaného sběru odpadů a odvoz na skládku mimo území obce se návrhem územního plánu nemění

sběrný dvůr pro deponování recyklátů není navrhován

nakládání s biodepadem z domácností je řešeno individuálně, kompostováním

d.3) občanské vybavení

stávající plochy občanského vybavení zůstávají zachovány

samostatná nová plocha: občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV) je vymezena v ploše přestavby P1, (s přípustným využitím pro komerční občanskou vybavenost nebo sportovní zařízení)

nová zařízení občanského vybavení místního významu mohou být umístěna v rámci ploch bydlení (BV) a ploch smíšených obytných (SV) např. předškolní zařízení, služby a další činnosti

d.4) veřejná prostranství

návrh vymezuje všechna veřejně přístupná prostranství, plochy silnic v zastavěném území, místní obslužné komunikace, plochy veřejné zeleně a části ploch občanského vybavení, související s veřejnými prostranstvími, jako plochy veřejných prostranství

nová plocha veřejných prostranství (PV) je vymezena za nádražím v rámci drážních pozemků, které jsou v současnosti využívány jako cesta, zpřístupňující část plochy bydlení a ploch smíšených obytných

nové plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně (PZ) jsou vymezeny v souvislosti s vymezením rozvojových ploch bydlení na pravém břehu Sázavy pro potřebu těchto ploch a za účelem ochrany a rozvoje krajinného rázu

e) koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

e.1) koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny v řešeném území:

respektuje a chrání geologické, geomorfologické a hydrologické danosti, jako zejména osu řešeného území, kterou je hluboce zaříznuté údolí řeky Sázavy

respektuje a chrání stávající krajinný pokryv s výrazným podílem lesů a travních porostů: zalesněné jsou zejména prudší svahy údolí Sázavy a Blanice a tyto lesy obvykle tvoří pohledové horizonty, vymezující místa krajinného rázu (viz schéma v odůvodnění); travní porosty pokrývají jak dno údolí (nivní půdy) tak zemědělský půdní fond nižších bonit (III, IV. a V. třída ochrany)

respektuje a chrání kulturně-historické a krajinné hodnoty území (harmonické sepětí přírodních a kulturních elementů): kulturně a krajinářsky nejcenějším místem krajinného rázu je sídlo Český Šternberk, jehož charakter zásadním způsobem udává dominanta hradu Český Šternberk; hranice tohoto místa krajinného rázu tvoří ochranné pásmo hradu, v jehož rámci je třeba věnovat ochraně krajinného rázu zvýšenou pozornost; to se v první řadě týká zástavby v rámci rozvojových ploch Z1 až Z8 a plochy přestavby P1 (viz kap. c.2)

chrání zvláště chráněné biologické druhy: řeka Sázava je součástí evropsky významné lokality Natura 2000 Dolní Sázava (kód CZ0213068); součástí lesního komplexu v severovýchodním segmentu území je přírodní památka „Na Stříbrné“

zajišťuje ekologickou stabilitu území: součástí lesního komplexu v severovýchodním segmentu území je nadregionální biocentrum NRBC 939 „Nový dvůr“, z něhož směrem na jih vychází nadregionální biokoridor K78, z něhož se u soutoku Sázavy s Blanicí odpojuje regionální biokoridor RBK 1323; součástí těchto biokoridorů jsou vložena lokální biocentra a je na něj napojen lokální ÚSES (LBK 2, LBC 38); ochranu krajinného rázu zajišťují interakční prvky – liniová a doprovodná zeleň.

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

plochy vodní a vodohospodářské – W,

plochy lesní – NL,

plochy zemědělské – NZ,

plochy smíšené nezastavěného území – NS

plochy přírodní – NP.

Vymezené plochy krajiny jsou vyznačené ve výkresu I2b - hlavní výkres. Jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb a zařízení přípustných v nezastavěném území v souladu s platnými předpisy a s podmínkami stanovenými pro plochy s rozdílným způsobem využití.

e.2) plochy změn v krajině

Návrh ÚP vymezuje plochy změn v krajině, zakreslené v hlavním výkresu:

K1 plocha rekreace na plochách přírodního charakteru (RN): vodácké tábořiště u řeky pod železniční stanicí

K2 plocha pro založení plochy veřejné zeleně (PZ), navazující na historickou zahradu a provazující stávající i navržené plochy bydlení

K3 plocha pro založení části LBK2

e.3) územní systém ekologické stability

V řešeném území se vyskytují prvky všech úrovní ÚSES.

V návrhu lokálního ÚSES je zohledněna návaznost na prvky v rámci širších vztahů.

V řešeném území jsou vymezeny tyto skladebné prvky ÚSES:

NADREGIONÁLNÍ ÚROVEŇ (upřesnění prvků, vymezených v ÚPD kraje):

nadregionální biokoridor K 78 (dle ZÚR VPO č. NK 78), včetně vloženého biocentra LBC K78-1, funkční

REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ (upřesnění prvků, vymezených v ÚPD kraje):

regionální biocentrum RC 939 (dle ZÚR VPO č. RC 939), funkční, součástí přírodní památka „Na Stříbrné“

regionální biokoridor RK 1323 (dle ZÚR VPO č. RK 1323), včetně vložených biocenter LBC 1323-1 a LBC 1323-2, funkční

LOKÁLNÍ ÚROVEŇ

lokální biokoridor LBK 1, funkční

lokální biokoridor LBK 2, částečně funkční, část k založení na orné půdě (změna v krajině K3)

lokální biocentrum LBC 2-1, funkční

lokální biokoridor LBK 38, funkční

lokální biocentrum LBC 38-1, funkční

interakční prvky – liniová a doprovodná zeleň

nové interakční prvky jsou vymezeny v místě krajinného rázu Český Šternberk – nad hřbitovem a na poli nad plochou přestavby P1

Na pozemcích určených pro ochranu a tvorbu ÚSES nelze měnit stávající kulturu za kulturu nižšího stupně ekologické stability, ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko-stabilizační funkci.

e.4) prostupnost krajiny

Návrh:

stávající komunikační síť je zachována, pro zajištění prostupnosti krajiny je dostačující

nepřípustné je oplocování pozemků ve volné krajině

přípustné jsou pouze oplocenky na pozemcích určených k plnění funkce lesa a dočasná oplocení letních pastvin - ohradníky.

e.5) protierozní opatření

Územní plán navrhuje:

realizovat protierozní zatravnění a zatravněvací pásy v rámci ploch zemědělských (NZ) a smíšených nezastavěného území (NS)

funkci protierozní ochrany v území tvoří prvky ÚSES, plochy smíšené nezastavěného území (NS) a prvky krajinné zeleně v zástavbě - plochy zahrad a sadů

možnost zalesnění smíšených ploch nezastavěného území (NS)

revitalizační opatření na vodních tocích a plochách, která zpomalují odtok vody v krajině

dle konkrétních územních podmínek prověřování ploch pro realizaci vhodných protipovodňových opatření (zejména charakteru poldru a činností zvyšujících retenční schopnost krajiny a dalších doplňkových opatření

podél komunikací v krajině – účelových cest, pěších cest a cyklostezek výsadbu alespoň jednostranného pásu zeleně, která bude krajino tvorným, stabilizačním prvkem a prvkem snižující vodní (a větrnou) erozi formou výsadby alejí, skupin stromů a keřů

možnost řešení i dalších protierozních opatření, které lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území

e.6) ochrana před povodněmi

územním plánem jsou akceptována záplavová území řek Sázavy a Blanice Q5, Q20, Q100 a aktivní zóna záplavového území – viz zakres ve výkresu II2a - koordinační výkres

územní plán akceptuje zpracovaný povodňový plán

územní plán navrhuje opatření pro ochranu před povodněmi:

na pozemcích, které se nacházejí v nezastavěném území v záplavovém území Q100, není povoleno budovat žádné stavby, přístavby a to ani stavby oplocení

v rámci ploch bydlení (BV), ploch smíšených obytných (SV), ploch občanské vybavenosti (OV), ploch rekreace (RI, RI-Z) je v území Q100 zakázáno budovat jakékoli další stavby, a to včetně staveb oplocení

navrhovaná opatření zvyšující retenční schopnost území:

- zachování volného nezastavitelného pásu podél drobných vodních toků a melioračních stok v šířce 6 m od břehové čáry na obě strany
- v zastavitelných plochách je stanoven podíl zelených ploch určených k likvidaci dešťových vod vsakem na pozemcích

- realizaci zastavitelných ploch nesmí být měněny odtokové poměry v území tj. v území určeném k zástavbě zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní

e.7) koncepce rekreačního využití krajiny

územní plán považuje stávající pobytovou rekreaci v rámci ploch rekreace rodinné (RI, RI-Z) i hromadné (RH) za stabilizovanou, a za jeden z hlavních způsobů využití řešeného území, který má dlouhou tradici a je důležitou součástí místní identity

územní plán navrhuje přesun důrazu na měkčí formy turismu (pěší turistika, cykloturistika, vodní turistika, popř. hipoturistika) a za tímto účelem vymezuje nové cyklotrasy a plochu pro vodácké tábořiště – plocha rekreace na plochách přírodního charakteru (RN), vymezená jako ploch změny v krajině K1 areál dříve využívaný k hromadné rekreaci v Čejkovicích byl vymezen jako plocha smíšená obytná – venkovská (SV), která umožňuje i podnikatelské aktivity slučitelné s bydlením a rekreací plocha rozestavěného areálu hromadné rekreace (brownfield) byla vymezena jako plocha přestavby (P1) občanského vybavení (OV)

pro denní rekreaci obyvatel, ale i pro zvýšení turistické atraktivity území a dále za účelem rozvoje krajinného rázu jsou vymezeny plochy veřejné zeleně (PZ) systém značených turistických cest se nemění

e.8) dobývání ložisek nerostných surovin

územním plánem nejsou dotčena ložiska nerostných surovin ani evidované dobývací prostory územním plánem se nenavrhují do plochy poddolovaného území žádná stavební činnost územním plánem se akceptuje území náchylné k sesuvu

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

f.1) zastavěné území a zastavitelné plochy

v grafické části dokumentace, v hlavním výkrese č. 1.2.b.1, vymezuje územní plán barevně odlišené plochy s rozdílným způsobem využití, k nimž je v textové části přiřazen účel a způsob využití, a stanoveno hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, příp. podmíněně přípustné využití těchto ploch

v grafické části jsou plochy s rozdílným způsobem využití rozlišeny barevně (plnou plochou stabilizované území, rastrem plochy změn), a indexem; tato označení jsou rovnocenná a závazná

jednotlivé plochy jsou od sebe oddělené hranicí, která odpovídá měřítku použitého mapového podkladu a podrobnosti územního plánu; pouze v případě nejednoznačného grafického vyjádření je možné tyto hranice přiměřeně zpřesňovat v rámci podrobnější dokumentace (dokumentace pro územní rozhodnutí) při zachování koncepce dané územním plánem

pro podmínky prostorového uspořádání platí:

novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu

úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového

uspořádání, stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.

f.2) výčet ploch s rozdílným způsobem využití

plochy bydlení:

plochy bydlení v rodinných domech - venkovské - BV

plochy smíšené obytné:

plochy smíšené obytné - venkovské – SV

plochy rekreace:

plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci – RI

plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci v záplavovém území– RI-Z

plochy rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci – RH

plochy rekreace na plochách přírodního charakteru – RN

plochy občanského vybavení:

plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura – OV

plochy občanského vybavení – hřbitovy – OH

plochy dopravní infrastruktury

plochy dopravní infrastruktury - silniční – DS

plochy dopravní infrastruktury - železniční – DZ

plochy veřejných prostranství

plochy veřejných prostranství - PV

plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň - PZ

plochy zeleně

plochy zeleně soukromé a vyhrazené - ZS

plochy vodní a vodohospodářské

plochy vodní a vodohospodářské - W

plochy zemědělské

plochy zemědělské - NZ

plochy lesní

plochy lesní - NL

plochy smíšené nezastavěného území

plochy smíšené nezastavěného území NS

plochy přírodní

plochy přírodní NP

plochy a koridory ÚSES (NRBK, RBC, RBK, LBC, LBK) – překryvná funkce

V grafické části Územního plánu jsou oproti textové části ve zkratce označení ploch ještě rozlišeny stabilizované plochy (zkratka bez tečky) a plochy změn (zkratka s tečkou) takto:

(např. plochy bydlení v rodinných domech – venkovské)

stabilizované plochy- označení v hlavním výkresu: BV

plochy změn- označení v hlavním výkresu: BV.

f.3) podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání

PLOCHY BYDLENÍ

f.3.1 PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ – BV

hlavní využití:

bydlení v rodinných domech

přípustné využití:

zahrady

dětská hřiště, mimo plochu Z8

zařízení občanského vybavení integrovaná do obytných staveb i samostatná, mimo plochu Z8

rodinná rekreace ve stávajících stavbách ve stabilizovaném území,

veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury, mimo plochu Z8

drobné stavby bezprostředně související s bydlením, např. přístřešky, zimní zahrady, skleníky, kůlny, bazény apod.,

nezbytná související technická vybavenost a infrastruktura

garáže a odstavná stání související s hlavním využitím

v ploše Z8 garáž pouze jako součást hlavní stavby

podmíněně přípustné využití

pozemky staveb pro podnikatelskou činnost, např. drobné provozovny maloobchodu a služeb, za splnění podmínky slučitelnosti s bydlením, mimo plochu Z8

v lokalitách Z1, Z2, Z4, Z5, Z6, Z7 musí být v rámci navazujícího správního řízení vedeného před výstavbou prokázáno, že při umístování zástavby obytných objektů tyto splňují hygienické limity hluku a vibrací

stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu, za splnění podmínky slučitelnosti s bydlením, tj. řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb pro bydlení v navazujícím území a ke snížení kvality prostředí

nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

stavby bytových domů,

stavby řadových rodinných domů

nové stavby pro rodinnou rekreaci

umístění sezónních rekreačních zařízení, kempy, bungalovy, mobilheimy

nové stavby a zařízení včetně oplocení v záplavovém území Q100

provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů

v ploše Z8 terénní úpravy, které jakýmkoliv způsobem mění spádové poměry v území (např. navážka nebo skrývka zeminy)

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

zástavba musí vycházet z podmínek daného území, stavby musí celkovým dojmem respektovat měřítko, charakter a strukturu okolní zástavby

v ochranném pásmu nemovité národní kulturní památky hradu Český Šternberk bude prokázáno, že veškeré stavby a činnosti např. nová zástavba, přestavby stávající zástavby (nástavby a přístavby), stavební a terénní úpravy respektují urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu

výšková hladina zástavby v plochách Z1, Z2: max. 2 NP a podkroví

výšková hladina zástavby v plochách Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8: max. 1 NP a podkroví

max.počet RD v ploše Z1: 2 RD

max.počet RD v ploše Z2: 6 RD

max.počet RD v ploše Z3: 11 RD

max.počet RD v ploše Z4: 12 RD

max.počet RD v ploše Z5: 14 RD

max.počet RD v ploše Z6: 2 RD

max.počet RD v ploše Z7: 1 RD

max.počet RD v ploše Z8: 2 RD

velikost nově odměřeného stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu: min. 800 m²

velikost nově odměřeného stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu v ploše Z5 : min. 1000 m²

koeficient zastavění pozemku: max. 20 %, maximálně však 200 m²

maloobchodní zařízení s celkovou plochou do 200 m² včetně zázemí, v ploše Z8 viz. podmínka pro podmíněně přípustné využití

ubytovací zařízení s kapacitou do 10 lůžek, v ploše Z8 je ubytovací zařízení vyloučeno

na ploše Z8 může být celková plocha všech drobných staveb bezprostředně související s bydlením max. do 2% z velikosti plochy BV

stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství– maximálně 16 m²

v ploše Z8 může být celková plocha všech staveb a zařízení pro chovatelství a pěstitelství max. do 1% z velikosti plochy BV

v ploše Z8 nová zástavba RD s výrazně obdélným půdorysem, podélnou osou orientovanou po vrstevnici, která nesmí převýšit stávající stavbu RD, která je v ploše Z8 již povolená

v ploše Z8 po délce západní části plochy BV je podmínkou zástavby umístění vysoké resp. středně vysoké izolační zeleně z domácích dřevin (možné i sadové dřeviny)

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

f.3.2 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ - SV

hlavní využití:

pozemky staveb pro bydlení, včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím
pozemky staveb pro občanské vybavení (veřejná infrastruktura)

přípustné využití:

pozemky staveb a zařízení pro obchod a služby

zahrady

dětská hřiště

garáže a odstavná stání související s hlavním využitím

drobné stavby bezprostředně související s bydlením, např. přístřešky, zimní zahrady, skleníky, kůlny, bazény apod.

rodinná rekreace ve stávajících stavbách (rekreačních chalupách) ve stabilizovaném území,
pozemky staveb pro podnikatelskou činnost, např. drobné provozovny maloobchodu a služeb
veřejné stravování

ubytovací zařízení do 20 lůžek

veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně, s prvky drobné architektury

související technická infrastruktura, trasy technické infrastruktury

podmíněně přípustné využití

stavby pro nerušící řemeslnou výrobu a pro výrobní služby, stavby a zařízení technických služeb, za splnění podmínky slučitelnosti s bydlením, tj. řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb pro bydlení v navazujícím území a ke snížení kvality prostředí

stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu, za splnění podmínky slučitelnosti s bydlením, tj. řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb pro bydlení v navazujícím území a ke snížení kvality prostředí

nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

stavby bytových domů

stavby řadových rodinných domů

stavby včetně oplocení v záplavovém území Q100

stavby a zařízení pro obchod a služby o výměře větší než 200 m² prodejní plochy

nové stavby pro rodinnou rekreaci

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

zástavba musí vycházet z podmínek daného území, stavby musí celkovým dojmem respektovat měřítko, charakter a strukturu okolní zástavby

v ochranném pásmu nemovité národní kulturní památky hradu Český Šternberk bude prokázáno, že veškeré stavby a činnosti např. nová zástavba, přestavby stávající zástavby (nástavby a přístavby), stavební a terénní úpravy respektují urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu

max.počet RD v ploše P2: 4 RD

výšková hladina zástavby: max. 2 NP + podkroví

koeficient zastavění pozemku: max. 30 %

v zastavěném území je pro novostavby na místě stávajících objektů na pozemku a stavební úpravy a přístavby možno překročit koeficient zastavění, a to až do výše historického zastavění daného pozemku

PLOCHY REKREACE

f.3.3 PLOCHY REKREACE – PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI - RI

hlavní využití:

pozemky staveb pro rodinnou rekreaci

přípustné využití:

pozemky oplocených zahrad

veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně stavby a zařízení technického vybavení (např. studny, jímky odpadních vod)

dětská hřiště

drobné stavby pouze bezprostředně související s hlavním využitím (přístřešky, kůlny)

nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

přestavba (rekolaudace) staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení

nahrazení stavby pro rodinnou rekreaci stavbou pro bydlení

terénní úpravy, vyjma nezbytných zabezpečovacích prací

provozování činností s negativním dopadem na životní prostředí

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

výšková hladina zástavby: maximálně 1 NP + podkroví

max. zastavěná plocha stavbou pro rodinnou rekreaci: 80m²

f.3.4 PLOCHY REKREACE- PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ – RI-Z

hlavní využití:

pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci

přípustné využití:

pozemky zahrad

veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně stávající stavby a zařízení technického vybavení (např. studny, jímky odpadních vod)

nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

nové stavby včetně oplocení

přestavba (rekolaudace) staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení

přístavby, nástavby stávajících staveb pro rodinnou rekreaci

nahrazení stavby pro rodinnou rekreaci stavbou pro bydlení

terénní úpravy, vyjma nezbytných zabezpečovacích prací

provozování činností s negativním dopadem na životní prostředí

podmíněně přípustné využití

stavební úpravy stávajících staveb pro rodinnou rekreaci, za podmínky, že nedojde k plošnému rozšiřování staveb

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

nejsou stanoveny

f.3.5 PLOCHY REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO HROMADNOU REKREACI - RH

hlavní využití:

pozemky staveb pro hromadnou rekreaci (např. rekreační areály se stavbami pro ubytování, stravování, sport, odpočinek a další služby spojené s rekreací),

přípustné využití:

oplocení

veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně stavby a zařízení technického vybavení (např. studny, jímky odpadních vod) odstavná stání v souvislosti s hlavním využitím

podmíněně přípustné využití

není stanoveno

nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
přestavba (rekolaudace) staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení
nahrazení stavby pro rodinnou rekreaci stavbou pro bydlení
terénní úpravy, vyjma nezbytných zabezpečovacích prací

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

výšková hladina zástavby: max. 2 NP + podkroví

koeficient zastavění pozemku: max. 20 % z celé plochy areálu

v ochranném pásmu nemovité národní kulturní památky hradu Český Šternberk bude prokázáno, že veškeré stavby a činnosti, např. nová zástavba, přestavby stávající zástavby (nástavby a přístavby), stavební a terénní úpravy respektují urbanistické a architektonické hodnoty

f.3.6 PLOCHY REKREACE NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU - RN

hlavní využití:

veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky

přípustné využití:

hygienická zařízení, další technické nebo skladové zázemí
nezpevněné plochy hřišť, cvičební prvky
účelové cesty, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
související technická infrastruktura
veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně
nezbytná související dopravní infrastruktura -parkoviště pro návštěvníky
protipovodňová opatření

podmíněně přípustné využití

není stanoveno

nepřípustné využití:

stavby pro rekreaci
provozování činností s negativním dopadem na životní prostředí
všechny stavby a činnosti zhoršující odtokové poměry v území včetně oplocení v záplavovém území
veškeré stavby a činnosti s negativními účinky na životní prostředí
veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

nejsou stanoveny

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

f.3.7 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA - OV

hlavní využití:

pozemky staveb pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva včetně souvisejících ploch odstavných a parkovacích stání
veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

přípustné využití:

související sportovní a tělovýchovná zařízení

dětská hřiště

obchodní zařízení do 200 m² prodejní plochy

ubytovací zařízení

byty osob, které vykonávají stálou správu nebo službu, výjimečně ubytování zaměstnanců

veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně, drobná architektura

související technická infrastruktura, trasy technické infrastruktury

v ploše přestavby P1 je přípustná komerční občanská vybavenost (např. ubytovací zařízení anebo samostatná sportovní a tělovýchovná zařízení)

podmíněně přípustné využití

nejsou stanoveny

nepřípustné využití:

vyloučeny jsou činnosti výrobní a chov hospodářských zvířat,

veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

zástavba musí vycházet z podmínek daného území, stavby musí celkovým dojmem respektovat měřítko, charakter a strukturu okolní zástavby

v ochranném pásmu nemovité národní kulturní památky hradu Český Šternberk bude prokázáno, že veškeré stavby a činnosti např. nová zástavba, přestavby stávající zástavby (nástavby a přístavby), stavební a terénní úpravy respektují urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu

výšková hladina zástavby: max. 2 NP + podkroví, maximálně 1 podzemní podlaží

f.3.8 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY - OH

hlavní využití:

plochy pohřebišť

přípustné využití:

pěší cesty a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, kříže, kapličky) a mobiliářem (lavičky, odpadkové koše)

nezbytná zařízení a stavby související s provozem hřbitova

zeleň

dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití

nejsou stanoveny

nepřípustné využití:

veškeré stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

nejsou stanoveny

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

f.3.9 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ - DS

hlavní využití:

pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací včetně jejich součástí (násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)

přípustné využití:

pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy apod.)

chodníky, cyklostezky

veřejné osvětlení
odstavné a parkovací plochy
stavby a zařízení technického vybavení a technické infrastruktury
liniová a doprovodná zeleň

podmíněně přípustné využití

není stanoveno

nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

nejsou stanoveny

f.3.10 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ŽELEZNIČNÍ - DZ

hlavní využití:

- plochy železnice, včetně souvisejících ploch náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť apod.
související pozemky zařízení a staveb pro drážní dopravu (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy, depa, opravny, správní budovy)

přípustné využití:

- nezbytná související dopravní a technická vybavenost
liniová a doprovodná zeleň

podmíněně přípustné využití

není stanoveno

nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- nejsou stanoveny

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

f.3.11 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - PV

hlavní využití:

pozemky veřejných prostranství - návsi, místní komunikace, chodníky, veřejná zeleň a ostatní prostory
přístupné bez omezení
významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídle, obvykle parkově upravené
ostatní prostory přístupné bez omezení

přípustné využití:

pozemky komunikací, pěší a cyklistické cesty, cyklostezky
autobusové zastávky
drobná architektura (boží muka, altány apod.), mobiliář veřejného prostoru (např. lavičky, mapy, lampy,
pítka apod.)
dětská hřiště
zařízení a trasy technické infrastruktury
parkoviště
místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách
protipovodňová opatření.

nepřípustné využití:

stavby včetně oplocení v záplavovém území Q100
veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmíněně přípustné využití

není stanoveno

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

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

f.3.12 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ - PZ

hlavní využití:

pozemky veřejné a parkové zeleně

přípustné využití:

pěší eventuálně cyklistické stezky

drobná architektura (boží muka, altány apod.), mobiliář veřejného prostoru (např. lavičky, mapy, lampy, pítka apod.)

travnatá přírodní hřiště, dětská hřiště

vodní plochy

zařízení a trasy technické infrastruktury

podmíněně přípustné využití

není stanoveno

nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím parkoviště

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

nejsou stanoveny

PLOCHY ZELENĚ

f.3.13 PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ A VYHRAZENÉ - ZS

hlavní využití:

pozemky obvykle soukromé zeleně, zahrady a sady, s výsadbou okrasné a užitkové zeleně

přípustné využití:

pěstitelské a chovatelské činnosti pro vlastní potřebu

na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m² zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní, mimo plochu Z8

technická infrastruktura v nezbytném rozsahu

stavba oplocení zahrad v zastavěném a zastavitelném území, u plochy Z8 je podmínkou pro umístění stavby oplocení, prokázání, že stavba oplocení nebude svým objemem a provedením narušovat v pohledech z NKP hradu Český Šternberk

podmíněně přípustné využití

jedna stavba do 12 m² zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní za podmínky prokázání, že její umístění je mimo plochy ÚSES, mimo záplavové území a mimo plochu Z8

nepřípustné využití:

stavba oplocení zahrad mimo zastavěné a zastavitelné území

stavby včetně oplocení v záplavovém území Q100 a v plochách ÚSES

veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

v ploše Z8 terénní a stavební úpravy, které jakýmkoliv způsobem mění spádové poměry v území (např. navážka nebo skrývka zeminy, terasa)

u plochy Z8 liniová technická infrastruktura nadzemního vedení

u plochy Z8 zpevňování ploch v části od severní linie plochy BV směrem k jižní hranici plochy ZS

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

v plochách ležících v ochranném pásmu hradu Český Šternberk budou ochráněny hodnoty zdejší krajiny oblasti Dolního Posázaví, tj. výrazné nezastavěné plochy podél údolí řeky

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

f.3.14 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - W

hlavní využití:

pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

přípustné využití:

stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, protipovodňová opatření
vodní plochy
doprovodná zeleň

nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisající s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

minimalizace zpevněných ploch podél vodních toků a ploch
zachování volného nezastavitelného pruhu podél drobných vodních toků a melioračních stok
v šířce 6 m od břehové čáry

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

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

f.3.15 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - NZ

hlavní využití:

plochy s převažujícím zemědělským využitím

přípustné využití:

stavby, zařízení a opatření nezbytná pro obhospodařování
dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)
změna využití území na "plochy smíšené nezastavěného území - NS"
doprovodná a smíšená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků

podmíněně přípustné využití,

u něhož je nezbytné prokázat stanovené podmínky:

ohradníky a stavby pro pastevectví (např. seníky, přístřešky pro letní pastvu dobytka apod.), oplocenky pro zajištění, a k zajištění nových výsadeb v rámci revitalizačních akcí (např. obnova a zřízení remízků, biokoridorů, biocenter apod.) za splnění podmínky, že je zachována průchodnost krajinou

nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisějící s hlavním a přípustným využitím, vč. areálů zemědělské výroby (např. stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu, informační tabule, kiosky, odpočívadla apod.)
změna kultury na zahrady, sady
oplocení pozemků mimo případy uvedené v přípustném využití

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- minimalizace zpevněných ploch
- maximální výška staveb pro pastevectví (seníků, přístřešků pro letní pastvu apod.) 3 m nad terénem

PLOCHY LESNÍ

f.3.16 PLOCHY LESNÍ - NL

hlavní využití:

lesní produkce na pozemcích určených k plnění funkce lesa

přípustné využití:

prvky ÚSES

stavby, zařízení a jiná opatření pro lesní hospodářství

stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území

dopravní a technická infrastruktura

účelové komunikace, pěší a cyklo- stezky, hipostezky

vodní plochy

nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

minimalizace zpevněných ploch

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

f.3.17 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - NS

hlavní využití:

zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, s preferencí extenzivní produkce, nevyžadující zornění (louky, pastviny)

prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky

plochy, v nichž obecně nelze jednoznačně oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch

přípustné využití:

prvky územního systému ekologické stability

stavby a zařízení pro pastevectví

zemědělské a lesní meliorace

opatření a stavby pro lesní produkci – oplocování lesních školek, stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, nové zalesňování

protierozní opatření

vodní plochy, mokřady, stavby na vodních tocích

ostatní plochy, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je ponechat přirozenému vývoji

účelové cesty, pěší a cyklistické stezky, hipostezky

ochranná a izolační zeleň

podmíněně přípustné využití,

u něhož je nezbytné prokázat stanovené podmínky:

ohradníky a stavby pro letní pastvu dobytka, oplocenky pro zajištění nových výsadeb v rámci povoleného zalesňování, a k zajištění nových výsadeb v rámci revitalizačních akcí (např. obnova a zřizování remízků, biokoridorů, biocenter apod.), za splnění podmínky, že je zachována průchodnost krajinou

nepřípustné využití:

činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny

oplocení v záplavovém území Q100

veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, např. stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu, infotabule, kiosky, odpočívadla apod.

oplocení mimo ohradníky a oplocenky, uvedené v podmíněně přípustném využití

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

minimalizace zpevněných ploch

maximální výška stavby pro pastevectví (seníků, přístřešku pro letní pastvu apod.) 3 m nad terénem

PLOCHY PŘÍRODNÍ

f.3.18 PLOCHY PŘÍRODNÍ - NP

hlavní využití:

plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny

prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky (meze, aleje), významné krajinné prvky

přípustné využití:

stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, protipovodňová zařízení využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám

podmíněně přípustné využití,

na základě prokázání, že veškeré stavby, zařízení i jiná opatření pro lesnictví a vodní hospodářství jsou realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.

ohradníky a stavby pro letní pastvu dobytka, oplocenky pro zajištění nových výsadeb v rámci povoleného zalesňování, a k zajištění nových výsadeb v rámci revitalizačních akcí (např. obnova a zřizování remízků, biokoridorů, biocenter apod.), za splnění podmínky, že je zachována průchodnost krajinou dopravní a technická infrastruktura na základě prokázání, že neexistuje alternativní řešení

nepřípustné využití:

činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny

oplocení v záplavovém území Q100

veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, např. stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu, infotabule, kiosky, odpočívadla apod.

oplocení mimo ohradníky a oplocenky, uvedené v podmíněně přípustném využití

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

nejsou stanoveny

f.3.19 PLOCHY A KORIDORY ÚSES (NRBK, RBC, RBK, LBC, LBK) – PŘEKRYVNÁ FUNKCE

hlavní využití:

plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, zajištění biodiverzity (rozmanitosti forem života) a podpora ekologické stability

přípustné využití:

stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,

opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, protipovodňová zařízení.

využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám

podmíněně přípustné využití,

dopravní a technická infrastruktura na základě prokázání, že neexistuje alternativní řešení

ohradníky a stavby pro letní pastvu dobytka, oplocenky pro zajištění nových výsadeb v rámci povoleného zalesňování, a k zajištění nových výsadeb v rámci revitalizačních akcí (např. obnova a zřizování remízků, biokoridorů, biocenter apod.), za splnění podmínky, že je zachována průchodnost krajinou

nepřípustné využití:

činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny

oplocení v záplavovém území Q100

veškeré stavby mimo uvedené v přípustném a podmíněně přípustném využití

oplocení mimo ohradníky a oplocenky, uvedené v podmíněně přípustném využití

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

stavby, zařízení a opatření nesmí omezit průchodnost biokoridorů a spojitost biocenter
stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a
s ohledem na začlenění do krajiny.

f.4) vymezení pojmů

Koeficient zastavění pozemku:

je podíl maximální přípustné zastavěné plochy pozemku a rozlohy stavebního pozemku, vyjádřený v procentech.

Zastavěná plocha pozemku:

je součtem zastavěných ploch jednotlivých staveb, přičemž zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravouhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy pozemku se nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace a nádvoří na stavebním pozemku), prvky drobné architektury (pergoly, altány, apod.) a bazény, pokud nekolidují s koeficientem zeleně.

Výškové parametry zástavby:

Pro posouzení výšky staveb se určuje výšková hladina zástavby a maximální výška staveb; pokud jsou požadovány, stavba musí splnit oba parametry, pakliže regulativ tak stanoví.

Výšková hladina zástavby určuje maximální počet nadzemních podlaží (zkratka NP), popřípadě počet podzemních podlaží staveb; nadzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující částí výše nebo rovno 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu;

podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její převažující částí níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu;

nejvyšší podlaží pod šikmou střechou je považováno za podkroví;

Prvky drobné architektury a mobiliáře:

představují doplňkové drobné objekty, (altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení

Prodejní plocha:

prodejní plochou se rozumí podlahová plocha části provozovny, která je určena pro prodej a vystavení zboží, tj: celková plocha, kam zákazníci mají přístup včetně zkušebních místností, plocha zabraná prodejními pulty a výklady, plocha za prodejními pulty, přístupná prodávacům; do prodejní plochy se nezahrnují kanceláře, sklady a přípravný, dílny, schodiště, šatny a jiné prostory

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Návrhem územního plánu nejsou žádné VPS vymezeny, výkres VPS, VPO a asanací nebyl zpracován.

g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Návrhem územního plánu nejsou vymezeny.

g.3) Stavby a opatření pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Návrhem územního plánu nejsou vymezeny.

g.4) Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Návrhem územního plánu nejsou vymezeny.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků a názvu katastrálního území

Návrh územního plánu nevymezuje žádné plochy veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Územní plán nenavrhl kompenzační opatření.

j) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Návrh územního plánu vymezuje 1 plochu, ve které je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejího využití územní studií: **zastavitelnou plochu Z5**, pro kterou je podmínkou zpracování **Územní studie US1**.

způsob využití: plochy bydlení v rodinných domech - venkovské BV

řešeno bude zejména:

- podrobné využití plochy, včetně parcelace, hmotového uspořádání a umístění veřejných prostranství, zeleně a prověří vhodnost umístění plochy pro omezení požárního rizika
- návrh musí respektovat ochranné pásmo hradu Český Šternberk, kde žádná jiná stavba ani objekt nesmí narušit dominanci hradu – a to zejména svým hmotovým uspořádáním, polohou v terénu
- napojení na technickou a dopravní infrastrukturu
- územní studie určí v ploše Z5 etapizaci výstavby, první etapa zahrne zástavbu v ploše Z5 s výjimkou poz. parc.č. 354/5, 354/6, druhá etapa zahrne zástavbu na ploše pozemků parc.č. 354/5, 354/6 a je možná až po naplnění první etapy. Plocha umožní zástavbu maximálně 7 rodinných domů v 1. etapě a 7 rodinných domů ve 2.etapě.
- územní studie zahrne a vyřeší propojení obou územně oddělených částí místní komunikací podél pozemku par.č. 387/11.

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti: 5 let od vydání územního plánu

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Návrhem územního plánu nejsou vymezeny.

l) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán stanovuje etapizaci výstavby v ploše Z5 (v ploše bydlení v rodinných domech - venkovské – BV). První etapa zahrnuje zástavbu max. 7 rodinných domů v ploše Z5 s výjimkou poz. parc.č. 354/5, 354/6. Druhá etapa zahrnuje zástavby na ploše pozemků parc.č. 354/5, 354/6 a je možná až po naplnění první etapy. Plocha umožní zástavbu maximálně 7 rodinných domů.

m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

počet listů textové části územního plánu: 27 stran textu, včetně titulní strany a obsahu

grafická část obsahuje 2 výkresy:

I.2.a	výkres základního členění území	1 : 5 000
I.2.b	hlavní výkres	1 : 5 000

II. Odůvodnění územního plánu Český Šternberk

II. 1. Textová část

II.1. Textová část odůvodnění územního plánu – obsah		
od.a)	postup pořízení územního plánu	29
od.b)	soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	32
od.c)	soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území	40
od.d)	soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	42
od.e)	soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	43
od.f)	zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	50
od.g)	stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (stanovisko SEA)	51
od.h)	sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	51
od.i)	komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	52
od.j)	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	73
od.k)	vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	74
od.l)	vyhodnocení splnění požadavků zadání a další základní informace o pořízení územního plánu, popřípadě souladu <ul style="list-style-type: none"> - se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona - s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona - s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona - s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona 	75
od.m)	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	79
od.n)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	79
od.o)	rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	80
od.p)	vyhodnocení připomínek	80
od.q)	údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	83

II.2. Grafická část odůvodnění územního plánu - obsah		
II.2.a	koordinační výkres	1: 5 000
II.2.b	širší vztahy	1: 50 000
II.2.c	předpokládané zábory půdního fondu	1: 5 000

od.a) postup pořízení územního plánu

- územní plán Český Šternberk je pořizován pro celé správní území městyse Český Šternberk, které tvoří jedno katastrální území Český Šternberk o celkové výměře 546,61 ha,
- městys tvoří jedna část obce, Český Šternberk,
- celkový počet obyvatel je 158 (ke dni 1. 1. 2016).

Zastupitelstvo městyse Český Šternberk rozhodlo usnesením ze dne 12. 8. 2014 o pořízení územního plánu Český Šternberk z vlastního podnětu. Dne 11. 2. 2015 určilo p. Ivetu Bártovou, starostku městyse, spolupracovat s pořizovatelem na pořízení územního plánu.

Zastupitelstvo městyse Český Šternberk usnesením ze dne 11.2.2015 schválilo, v souladu s ustanovením § 6 odst. 6 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), fyzickou osobu oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti, která zajistí Úřadu městyse Český Šternberk splnění kvalifikačních požadavků ve smyslu ustanovení § 24 stavebního zákona.

Pořizovatel územního plánu Český Šternberk, kterým je Úřad městyse Český Šternberk jako obecní úřad, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona, vyhodnotil všechny obdržené žádosti na změny v území.

Následně byl zahájen proces pořizování územního plánu s využitím pořízených územně analytických podkladů (ÚAP) správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Benešov, předchozí územně plánovací dokumentace (územního plánu sídelního útvaru Český Šternberk (ÚPSÚ), schválený dne 29. 8. 1999, ve znění jeho změn č.1, schválené 3. 11. 2003, a změny č.2, schválené 3. 12. 2004, a doplňujících průzkumů a rozborů území, které zpracovala v součinnosti s pořizovatelem osoba oprávněná ve smyslu. Pořizovatel zpracoval ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva městyse a vybranou oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení zákona č. 360/1992 Sb. - Ing. arch. Marií Horváthovou návrh zadání územního plánu Český Šternberk, ve kterém byly zohledněny požadavky orgánu obce.

Návrh zadání byl zpracován podle § 47 stavebního zákona, § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a Přílohy č. 6 této vyhlášky, tento se veřejně projednal postupem, který ukládá ustanovení - § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a dalším organizacím, které mohly hájit své zájmy v území, odeslal pořizovatel oznámení a návrh zadání jednotlivě dopisem čj. 70/3/2015 dne 9.3.2015 na doručenkou, veřejnost byla vyrozuměna veřejnou vyhláškou - oznámením o zahájení projednávání, která byla vyvěšena na úřední desce městyse Český Šternberk, č.j. 71/3/2015 od 10.března 2015 do 9. dubna 2015, současně s elektronickým uveřejněním na webové stránce obce, (což naplňuje zákonem stanovenou dobu 30 dní).

Ve stejné lhůtě byl návrh zadání včetně grafické části vystaven na Úřadě městyse Český Šternberk, a na webových stránkách obce, k veřejném nahlédnutí.

Vzhledem k požadavkům dotčených orgánů byly v návrhu zadání provedeny ve spolupráci s určeným zastupitelem ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 stavebního zákona úpravy, které měly vliv rozsah dokumentace návrhu územního plánu. Podrobný způsob zapracování požadavků je uveden v dokladové dokumentaci u obdržených písemností. Provedené úpravy měly vliv na zpracování další etapy územně plánovací dokumentace, tj. návrhu ÚP, hlavně z hlediska stanovení podmínečně přípustného využití u ploch v blízkosti dopravní infrastruktury, zajištění ochrany národní památky, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, zajištění ochrany krajinných prvků a stanovení podmínek pro možnost oplocení zemědělských a lesních pozemků, zajištění ochrany před povodní a zapracování požadavků vyplývajících z civilní ochrany obyvatelstva. Ostatní drobné úpravy nebo vypuštění textu, protože při projednání vedeném ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 a 3 se týkaly pouze možnosti orientačně upozornit dotčené orgány na vhodnost dalšího řešení, již věcně zpracování zadání ÚP neměnilo a nemělo na samotné řešení územně plánovací dokumentace a její zpracování vliv. Některé písemnosti dále pouze upozorňovaly na postupy, jak musí stavebník postupovat v navazujícím řízení a to

včetně nezbytného postupu stavebního úřadu, odkazovaly na zákony nebo vyhlášky a to bez vznesení konkrétních požadavků na doplnění zadání územního plánu. Tyto odkazy vyplývající ze zákonů nebyly formou pokynů do zadání zapracovány. V rámci projednávání zadání územního plánu nebyl vznesen požadavek na zpracování variantního řešení. Součástí územního plánu není dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, protože dotčený orgán ve svém stanovisku ze dne 3.4.2015 vyloučil významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany i celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a kde konstatuje, že koncepce neobsahuje požadavky (lokality), které by svým rozsahem a charakterem zakládaly rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., nepředpokládá významné střety v území z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, územní plán tedy není nutné posuzovat dle tohoto zákona. Pořizovatel po ukončení zákonných termínů pro projednání návrhu zadání a po vyhodnocení požadavků, podnětů a připomínek v souladu s ustanovením § 47 odst. 4 stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání ÚP upravil. Prokonzultoval požadavek, že územním plánem nebudou řešeny variantní řešení a připravil další podklady tak, aby mohl předložit výsledné znění zadání územního plánu Český Šternberk Zastupitelstvu městyse Český Šternberk ke schválení. Vzhledem ke skutečnosti, že byly splněny všechny zákonem stanovené podmínky, byla výsledná verze upraveného návrhu zadání předložena zastupitelstvu obce ke schválení. Zastupitelstvo obce Český Šternberk schválilo dne 11. června 2015 na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 stavebního zákona zadání územního plánu, kde stanovilo v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění, hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu.

Pořizovatel zajistil zpracování návrh územního plánu výše uvedenou oprávněnou osobou v rozsahu schváleného zadání. V průběhu rozpracovanosti návrhu územního plánu došlo ke změně osoby projektanta odpovídajícího za správnost, úplnost a celistvost územně plánovací dokumentace. Byla provedena změna zhotovitele, kde osobou oprávněnou dle ustanovení § 159 odst. 1 stavebního zákona k dokončení územního plánu byl určen projektant Ing. akad. arch. Petr Foglar, ČKA 02667.

Na základě zpracovaného a projektantem předaného návrhu ÚP Český Šternberk pak Obecní úřad Český Šternberk oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu územně plánovací dokumentace podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím dopisem ze dne 14. března 2016, č.j. 75/2016. Obsahem oznámení byla i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Tato lhůta byla stanovena do 2. května 2016.

Pořizovatel všechny vyrozuměl o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh územního plánu Český Šternberk včetně odůvodnění bude vystaven na internetové adrese pořizovatele. Zároveň pořizovatel naplnil ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona, když doručil návrh územního plánu veřejnou vyhláškou ze dne 14. března 2016, č.j. 76/2016, která byla vyvěšena na úřední desce dne 16. března 2016, sejmuta dne 3. května 2016. Rovněž tato veřejná vyhláška–oznámení obsahovala poučení o možnosti veřejnosti uplatňovat k vystavenému návrhu územního plánu písemné připomínky. Veřejnost byla upozorněna na lhůtu, která byla v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona stanovena do 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky s oznámením o vystavení návrhu územního plánu, tj. 2. 5. 2016. Dokumentace byla dopisem č.j. 74/2016 poskytnuta v tištěné podobě krajskému úřadu dne 15.3. 2016 ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona.

V rámci oznámení o společném jednání byly jednotlivě obeslány dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce.

Společné ústní jednání se konalo na Úřadu městyse Český Šternberk dne 31. března 2016 od 10.00 hodin. Výklad k projednávanému územnímu plánu zajistil projektant.

Projektant, pořizovatel a určený zastupitel po ukončení zákonem stanovených termínů provedli vyhodnocení stanovisek k návrhu územního plánu Český Šternberk ze společného jednání. Podrobné vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů je provedeno v části e) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, tohoto odůvodnění. Požadavky uvedené ve stanoviscích dotčených orgánů byly respektovány a byly odpovídajícím způsobem do dokumentace před veřejným projednáním zapracovány. Pořizovatel požádal o změnu koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství. Změna stanoviska byla řešena dne

13.5.2016, výsledek dohody je uveden v písemnosti nazvané Protokol z dohodovacího řízení. Dohodnuté závěry byly zpracovány do upraveného návrhu ÚP.

Žádná ze sousedních obcí k projednávanému návrhu ÚP Český Šternberk neuplatnila, ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona, písemné připomínky. V rámci ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona byly pořizovateli ze strany veřejnosti doručeny písemné připomínky. Připomínku uplatnil Petr Fořt, doporučeno na OÚ dne 2.5.2016, č.j. 130/16 a Radoš Fořt doporučeno na OÚ dne 2.5.2016, č.j. 131/16.

Po ukončení projednávání podle § 50 odst. 2 až 3 stavebního zákona pak Úřad městyse Český Šternberk ve smyslu ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona požádal dne 7. června 2016 pod č.j. 166/2016 Odbor regionálního rozvoje Krajského úřadu Středočeského kraje o vydání stanoviska k návrhu ÚP Český Šternberk. Krajský úřad Středočeského kraje vydal stanovisko dne 27.6.2016 pod č.j. 093342/2016/KUSK. Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh územního plánu a zjistil, že návrh neprokazuje soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací a shledal další nedostatky. Tyto byly odstraněny a Úřad městyse Český Šternberk požádal o potvrzení odstranění. Krajský úřad vydal potvrzení o odstranění nedostatků dne 6. 10. 2016 pod č.j. 148673/2016/KUSK.

Dokumentace před řízením vedeném ve smyslu ustanovení § 52 stavebního zákona byla upravena, byly provedeny úpravy textové i grafické části dokumentace.

Řízení o ÚP probíhalo v souladu s ust. § 52 odst. 1 až 4 stavebního zákona. Dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím bylo dopisem ze dne 21.10.2016 zasláno oznámení o konání veřejného projednání společně s informací, že v projednávané územně plánovací dokumentaci byly v době od společného jednání, konaného podle § 50 stavebního zákona, provedeny změny vyplývající ze Zásad územního rozvoje nebo na základě stanovisek dotčených orgánů, ke kterým uplatňují ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona svá stanoviska. Informace s orientačním výčtem změn byla v oznámení uvedena.

Veřejnost byla seznámena s veřejným projednáním veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce obecního úřadu a v elektronické podobě na webových stránkách obce od 24. října 2016 do 30. listopadu 2016. Dokumentace byla v tomto termínu k nahlédnutí na úřadu městyse a v elektronické podobě na stránkách, [http:// www.ceskysternberk.eu](http://www.ceskysternberk.eu). Veřejnost byla upozorněna na možnost podání připomínek nebo námitek v zákonem stanoveném termínu tj. do 30. listopadu a o způsobu podání. Nařízené veřejné projednání se konalo dne 23. listopadu od 15.00 hodin v místnosti Úřadu městyse český Šternberk. V rámci řízení byl zástupcem projektanta zajištěn odborný výklad. O průběhu veřejného projednání byl veden pořizovatelem písemný záznam podle ust. § 22 odst. 2 stavebního zákona.

Sousední obce se veřejného projednání nezúčastnily, z dotčených orgánů se zúčastnila krajská hygienická stanice. V rámci řízení vedeném o návrhu ÚP Český Šternberk nebyly uplatněny podle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona připomínky a ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona námítka.

V rámci ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona bylo k části řešení, které bylo od společného jednání vedeného podle ust. § 50 změněno, uplatněna stanoviska dotčených orgánů: Krajského úřadu Středočeského kraje dne 8.11.2016; Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Územního pracoviště v Benešově dne 29.11.2016; Ministerstva obrany ČR dne 7.12.2016. Stanoviska neobsahovala požadavky na doplnění dokumentace.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání. Protože nedošlo na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, nemuselo se konat opakované veřejné projednání.

Připomínky uplatněné v rámci společného projednání byly ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona vyhodnoceny. Vyhodnocení připomínek bylo zasláno dopisem dotčeným orgánům k uplatnění stanoviska včetně upozornění, že kdo neuplatní stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, má se za to, že s návrhem pořizovatele souhlasí. K vyhodnocení připomínek byla vydána stanoviska: Krajské ředitelství policie Středočeského kraje dne 28.12.2016; Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí dne 17.1.2017; Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Územního pracoviště v Benešově dne 19.1.2017.

Pořizovatel přezkoumal soulad ÚP ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, výsledky jsou zpracovány v jednotlivých kapitolách tohoto odůvodnění. Vzhledem ke skutečnosti, že byly splněny všechny zákonem stanovené podmínky, byl v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 stavebního zákona předložen Úřadem městyse Český Šternberk zastupitelstvu městyse návrh na vydání územního plánu Český Šternberk s jeho odůvodněním.

od.b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a s ÚPD vydanou krajem

vyhodnocení souladu návrhu ÚP s Politikou územního rozvoje ČR

Územní plán je vypracován v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 (PÚR), schválenou usnesením Vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009, ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České Republiky schválené usnesením vlády č. 276/2015 ze dne 15. dubna 2015.

Území městyse Český Šternberk není součástí žádné rozvojové oblasti republikového nebo krajského významu.

Pro řešení územního plánu Českého Šternberka z tohoto dokumentu nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ve znění Aktualizace č.1 PÚR:

Územní plán je zpracován v souladu s tímto dokumentem, požadavky, které z Politiky územního rozvoje ČR pro městyse Český Šternberk vyplývají, jsou respektovány.

Plochy navržené ke změně využití se nenacházejí v žádném omezení, které by neumožnilo realizovat nové záměry v území.

Republikové priority

Z obecně formulovaných Republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (PÚR ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1) naplňuje územní plán Českého Šternberka zejména požadavky těchto bodů:

bod (14) chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, zachovat jedinečný ráz území a být v souladu s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji obce; zajistit územní ochranu jedinečných hodnot území a vyvážený všestranný rozvoj:

-konceptce územního plánu klade důraz na ochranu historicky založené urbanistické struktury, dálkových průhledů a panoramat, ochranu stávajících, a doplnění chybějících krajinných prvků a přispívá k ochraně hodnot krajiny, která je dlouhodobě intenzivně využívána;

bod (14a) dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny

-územní plán většinu rozvojových ploch přejímá z původní ÚPD a ruší plochy územních rezerv; rozvojové plochy určené k zastavění jsou navrženy mimo I. třídu ochrany BPEJ;

bod (15) předcházet vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel:

-navržené řešení, umístění a rozsah zastavitelných ploch je přiměřený velikosti obce a vylučuje nežádoucí míru segregace;

bod (16) při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území:

-územním plánem navržené využití území představuje komplexní řešení, vytváří předpoklady pro zvyšování kvality života obyvatel i pro přiměřený hospodářský rozvoj, a zachovává hodnoty přírodního prostředí;

bod (16a) vycházet z principu integrovaného rozvoje území

-je řešeno přiměřeně možnostem obce a jejímu významu ve struktuře osídlení, jsou respektovány další rozvojové dokumenty a plány (PÚR, ZÚR, region Posázaví;

bod (17) vytvářet územní podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn:

-řešeného území se nedotýká;

bod (18) podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury:

-řešení se nedotýká;

bod (19) vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat zastavěné území a zachování veřejné zeleně:

-územní plán navrhuje nové využití opuštěného areálu hromadné rekreace, navrhuje hospodárné využití zastavěného území obce, a v maximální míře zajišťuje ochranu nezastavěného území; je navržena revitalizace zeleně na veřejných prostranstvích, a rozšíření těchto ploch;

bod (20) rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření:

-navrhovaným řešením nedojde k významnému ovlivnění charakteru krajiny, zastavitelné plochy jsou určeny pro zástavbu rodinných domů, předmětem řešení je rovněž návrh nového využití zanedbaného areálu hromadné rekreace, pro občanské vybavení; řešení krajiny důsledně respektuje a chrání přírodní hodnoty území a směřuje k posílení ekologických funkcí;

bod (20a) vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny

-propustnost krajiny je pro živočichy zajištěna vymezením prvků ÚSES; pro člověka jsou v krajině navrženy pěší a cyklistické trasy

bod (21) vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro - vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a rozvojových osách:

řešeného území se nedotýká

bod (22) vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, při zachování a rozvoji hodnot území:

-v současné době je území obce využíváno k rekreaci především formou individuální rodinné rekreace; návrhem územního plánu jsou vytvořeny podmínky pro posílení forem volného cestovního ruchu a pro krátkodobou rekreaci obyvatel;

bod (23) vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury:

-návrh územního plánu navrhuje koncepci dopravní obsluhy území a zkvalitnění technické infrastruktury;

bod (24) vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravy s ohledem na požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os:

-městys Český Šternberk leží mimo rozvojové oblasti a osy; zastavitelné plochy jsou navrženy s ohledem na ochranu veřejného zdraví; koncepce dopravy se novým územním plánem nemění;

bod (24a) předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu na územích, kde dlouhodobě dochází k překračování zákonem stanovených mezních hodnot

-řešeného území se netýká;

bod (25) vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území:

-v záplavovém území nejsou připouštěny žádné nové stavby včetně oplocení; územní plán vytváří podmínky pro retenci vody v krajině;

bod (26) vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu:

-v území městyse Český Šternberk je vymezeno záplavové území Sázavy a Blanice, v návrhu je respektováno jako nezastavitelné, nové zastavitelné plochy nejsou vymezeny ani v územích ohrožovaných přívalovými srážkami;

bod (27) vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury:

-územní plán podporuje účelné využívání veřejné infrastruktury;

bod (28) pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, řešení ve všech dlouhodobých souvislostech:

-územní plán navrhuje vhodná řešení z hlediska dlouhodobých souvislostí;

bod (29) pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy, hromadné dopravy; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest:

-veřejná doprava autobusová a železniční je zajištěna uspokojivě; návrh územního plánu respektuje stávající a vymezuje nové pěší a cyklistické trasy;

bod (30) úroveň technické infrastruktury:

-Územní plán navrhuje koncepci technické infrastruktury;

bod (31) rozvoj decentralizované výroby energie: řešeného území se netýká;

bod (32) posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech:

územní plán řeší plochu přestavby zchátralého rekreačního areálu

Územní plán je zpracován v souladu s tímto dokumentem, požadavky, které z Politiky územního rozvoje ČR a její aktualizace vyplývají, jsou respektovány. Plochy navržené ke změně využití se nenacházejí v žádném omezení, které by neumožnilo realizovat nové záměry v území. Navrhovaná koncepce rozvoje obce, která směřuje k podpoře bydlení a podnikání, k vytvoření podmínek pro rozvoj rekreačního využití území (cestovního ruchu) a ke zkvalitnění technického vybavení, je v souladu s rozvojovými tendencemi v území.

vyhodnocení souladu návrhu ÚP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) byly vydány podle § 41 stavebního zákona dne 7. 2. 2012, číslo usnesení 4-20/2011/ZK ze dne 19.12.2011. 1. aktualizace ZÚR Středočeského kraje nabyla účinnosti dne 26.8.2015 usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015.

Správní území městyse Český Šternberk leží mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy republikového i krajského významu, ale v blízkosti významné dopravní cesty, dálnice D1, s vazbou na rozvojovou osu krajského významu OSk3 Benešov – Vlašim.

Vyhodnocení

1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Územní plán je v souladu se stanovenými prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje:

(01) vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj území, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel:

-navržená koncepce územního plánu zajišťuje přiměřený rozvoj a současně vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, pro zlepšení kvality života obyvatel; řešení územního plánu je vyvážené, zachovává funkční a urbanistickou celistvost sídla a vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj;

(02) vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v PUR:

-na územím městyse Český Šternberk nejsou takovéto záměry stanoveny

(03) obec Český Šternberk není součástí vymezeného regionu se soustředěnou podporou státu;

(04) vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje:

-Český Šternberk je stabilní součástí sídelní struktury, významné jsou vazby na střední centrum Vlašim a město Benešov;

(05) vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby:

bod a) až p) – netýká se

bod q) zlepšení spojení nižších center k vyšším centrům a k trasám nadřazené silniční sítě: spojení městyse Český Šternberk k vyšším centrům a k trasám nadřazené silniční sítě zajišťuje silnice II/111 třídy, která prochází obcí a zprostředkuje spojení na Benešov a dálnici D1

bod r) – netýká se

(06) vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje

a) zachování a obnova rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability: koncepce řešení krajiny klade důraz na včleňování přírodních prvků do zemědělské krajiny, intenzivně využívané zemědělskou velkovýrobou, s cílem zvýšení ekologické stability území a zkvalitnění krajinného rázu

b) ochrana pozitivních znaků krajinného rázu: současné uspořádání krajiny se výrazně nezmění, podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny s ohledem na ochranu krajinného rázu;

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel: zastavitelné plochy plynule navazují na zastavěné území obce, respektují urbanistickou strukturu a charakter sídla; zahrady na okrajích zástavby vytvoří přirozený přechod zastavěného území do krajiny;

d) upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny: celé území městyse Český Šternberk je zařazeno do cílové charakteristiky typu krajina zvýšených hodnot (H18);

ZÚR vymezují krajinu zvýšených hodnot v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

větší výskyt lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty; jejich rozsah přesahuje běžný průměr, ale není důvodem zájmu ochrany přírody a krajiny

ZÚR 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

Tyto zásady jsou návrhem územního plánu dodrženy, navrhované řešení nenarušuje charakter krajiny a neomezuje rekreační potenciál,

návrh územního plánu klade důraz na měkký turismus, tj. na pěší turistiku, cykloturistiku a na denní rekreaci obyvatel;

snižování znečišťování vod je řešeno stanovením podmínek pro likvidaci splaškových odpadních vod;

e) vytvářet podmínky pro šetrné využívání přírodních zdrojů územní plán řeší:

-návrhem optimalizace vodního režimu v krajině (revitalizace vodních ploch, protierozní opatření, zadržování vody v krajině – retenční nádrže, zastavitelné plochy nesmí výrazně měnit vodní režim v krajině - minimalizace zpevněných ploch, vsakování srážkových vod na pozemcích, apod.),

návrhem liniové výsadby podél vodních toků a komunikací, návrhem ÚSES,

návrhem šetrného turismu;

(07) vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje, zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách:

-obec se nenachází v rozvojové oblasti republikového významu, neleží v rozvojové ose republikového významu, neleží v rozvojové oblasti krajského významu;

centra osídlení: lokální centrum Sázava, střední centrum Vlašim, střední centrum významné Benešov

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí: územní plán vymezuje zastavitelné plochy, které splňují územně technické požadavky na kvalitní bydlení; zásobování pitnou vodou je navrženo řešit obecním vodovodem, napojeným z vrtu OŠ3, pro předpokládaný rozvoj obce ve vyšších polohách bude nutné vyřešit zvyšování tlaku; obecní splašková kanalizace v obci není, s ohledem na velikost městyse,

není investičně a provozně výhodné budovat čistírnu odpadních vod a kanalizační síť. Proto bude nezbytné zajistit po r. 2015 rekonstrukci stávajících nebo výstavbu nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod.

plochy veřejných prostranství v lokalitě většího plošného rozsahu Z5 budou řešeny v navazující podrobné dokumentaci (US1);

sídelní zeleň: systém sídelní zeleně tvoří zeleň zahrad, plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích a zeleň v plochách smíšených nezastavěného území, která se nachází v záplavovém území a lemuje koryto řeky;

prostupnost krajiny: oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch, při zachování napojení základního komunikačního systému obce na síť veřejných účelových komunikací v krajině;

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území, zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel: charakter obce dovoluje v části zastavěného území zahuštění novou zástavbou.

Plocha přestavby P1: návrh na využití zdevastovaného rekreačního areálu, pro občanskou vybavenost;

c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu: navržené cyklotrasy, denní rekreace obyvatel, rekreace na plochách přírodního charakteru (tábořiště u řeky);

d) rozvoj ekonomických aktivit je umožněn v rámci ploch bydlení a smíšeného bydlení, smíšené rekreace, hromadné rekreace, občanského vybavení;

e) krajinné prvky zvyšující ekologickou stabilitu jsou navržené v návaznosti na územní systém ekologické stability; rozvoj mimoprodukční funkce zemědělství, agroturistika.

f) rekreační a turistické využívání území je řešeno;

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti – je navržena síť cyklotras územím obce prochází stávající trasa nadmístního systému technického vybavení, trasa VVN el vedení, územní plán zajišťuje její územní ochranu.

(08) vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje:

-území městyse Český Šternberk se nenachází ve vymezené specifické oblasti kraje;

(09) území městyse Český Šternberk se nedotýká hranice kraje.

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 ve znění Aktualizace č.1 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu rozvojová oblast republikového významu

(10) městys Český Šternberk se nenachází v rozvojové oblasti republikového významu.

Český Šternberk se nachází mimo rozvojové osy a mimo vymezené specifické oblasti, ale s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, významné centrum osídlení Benešov.

bod j) obec se nachází ve správním obvodu ORP Benešov, mimo území rozvojové oblasti OB1

(11) stanovené zásady pro usměrňování územního rozvoje v rozvojové oblasti OB1 (hlavní železniční trati mezinárodního významu) a úkoly se městyse Český Šternberk nedotýkají;

(12) úkoly pro územní plánování:

(a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR – územní plán zpřesňuje vedení nadregionálního biokoridoru K78 a regionálního biokoridoru RK1323

(b) netýká se

(c) na území Českého Šternberka se nachází dvě vlakové zastávky, jsou ve stabilizované poloze

(d) rozsah zastavitelných ploch a směr jejich využití byl prověřen a limity stanoveny

(e), (f), (g) netýká se

-rozvojové osy republikového významu

městys Český Šternberk se nenachází v rozvojové ose republikového významu, body (13) až (31) se území obce nedotýkají

-rozvojové oblasti krajského významu

městys Český Šternberk se nenachází v rozvojové oblasti krajského významu, body (32) až (50) se území nedotýkají;

-rozvojové osy krajského významu

městys Český Šternberk se nenachází v rozvojové ose krajského významu, body (51) až (63) se území nedotýkají;

centra osídlení

body (64) až (76) se území městyse nedotýkají.

Nižší centra ostatní:

body (77) až (79) se území městyse nedotýkají.

Lokální centra

body (80) až (82) se území městyse nedotýkají.

Ostatní obce s pověřeným obecním úřadem

body (83) až (84) se území městyse nedotýkají;

3. Zpřesnění specifické oblasti, vymezení v PÚR a vymezení specifické oblasti: městys neleží ve specifické oblasti krajského významu, body (85) až (110) se území městyse nedotýkají;

4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Plochy a koridory dopravy

silniční doprava - územní ochrana

ZÚR neumísťují na území městyse plochy a koridory dopravy mezinárodního a republikového významu

body (111) až (136) se území městyse netýkají

plochy a koridory dopravy nadmístního významu

na území obce nejsou v ZÚR vymezené plochy a koridory silniční dopravy nadmístního významu, body (137) až (146) se území městyse netýkají

železniční doprava, letecká doprava – body (147), (148), (149) se území městyse nedotýkají;

(150) až (152) netýká se

bod (153) cyklistická doprava: územní plán akceptuje hlavní cyklotrasu, která je vymezena v ZÚR

bod (154), (155) jsou respektovány, územní plán navrhuje vedení cyklotras po místních komunikacích, vzhledem k nízkému provozu není nutné u těchto komunikací budovat oddělené cyklostezky

plochy a koridory technické infrastruktury

plochy a koridory mezinárodního a republikového významu – body (156) až (170) – nedotýká se

plochy a koridory nadmístního významu – body (171) až (189) - nedotýká se

opatření pro předcházení, snížení a kompenzaci možných vlivů na životní prostředí – body (190), (191) se území městyse netýkají

4.4. plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability: do území městyse zasahují prvky nadregionální a regionální úrovně ÚSES

(192) a) v řešeném území se nenachází

b) nadregionální biokoridor NKOD K78 název K61-K124

c) ochranná zóna NRBK v rozsahu 2 km je v územním plánu vymezena a respektována

(193) a) biocentrum 939 Nový Dvůr

c) biokoridor 1323 Malovka – K78

(194) a) plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jsou v územním plánu respektovány jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny

b) stavby dopravní a technické infrastruktury jsou v plochách pro biocentra a biokoridory ÚSES připuštěny pouze v nezbytných případech, za podmínky, že nedojde k snížení ekologické stability prvku ÚSES

c) při plánování, či upřesňování prvků ÚSES se vycházelo z požadavků specifických oborových dokumentací

(195) a) v územním plánu bylo zpřesněno vedení prvků ÚSES v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací, tak aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost

b) bylo zpřesněno vedení ochranné zóny nadregionálního biokoridoru podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území při dodržení prostorových parametrů biokoridoru

5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území bod (196):

(197) a) a.1) – a.4) na území městyse nejsou zastoupeny

a.5) přírodní památka Na Stříbrné

b) lokalita soustavy NATURA 2000 – evropsky významná lokalita: Dolní Sázava

c) až h) na území městyse nejsou zastoupeny

i) ÚSES

zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami (198) jsou respektovány.

Kulturní hodnoty kraje:

(199) a) městyse se netýká

b) Národní kulturní památka: Hrad Český Šternberk

bod c) až h) městyse se netýká

bod (200) – městyse se netýká

(201) a) při realizaci rozvojových záměrů jsou v širším okolí chráněných území a objektů respektovány kulturně historické hodnoty (výhled na hrad a z hradu), byly zvažovány možné střety s pozitivními znaky charakteristického krajinného rázu

b) byly stanoveny podmínky pro využití kulturních hodnot

bod (202), (203) - obec nemá významné civilizační hodnoty kraje

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny (204) až (225):

území městyse Český Šternberk je zařazeno do cílové charakteristiky typu krajina zvýšených hodnot (H); ZÚR vymezují krajinu zvýšených hodnot v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

a) větší výskyt lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty, jejich rozsah přesahuje běžný průměr, ale není důvodem zájmu ochrany přírody a krajiny;

b) její ochranu umožňuje v řadě případů vymezení přírodních parků

ZÚR 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

Tyto zásady jsou návrhem územního plánu dodrženy, navrhované řešení nenarušuje charakter krajiny a neomezuje rekreační potenciál území.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit – body (226) až (237):

ZÚR nevymezuje na území obce veřejně prospěšné stavby v oblasti silniční dopravy a v oblasti technické infrastruktury

Veřejně prospěšná opatření – územní systém ekologické stability

(237) nadregionální biokoridor NK 78 K61-K124, regionální biocentrum RC 939 Nový Dvůr, regionální biokoridor RK 1323 Malovka – K 78

8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí (238) až (240): pro území městyse Český Šternberk jsou stanoveny požadavky na koordinaci zpřesňování územního vymezení ploch a koridorů VPS a VPO vymezených ZÚR:

NK 78, RC 939, RK 1323

Územní plán tyto VPO při jejich zpřesňování koordinuje se sousedními obcemi

Kapitoly 9., 10., 11., 12.: body (241) až (246) - území obce se netýká.

13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

body (245) až (251) se území městyse navrhuje plochu Z5 k etapizaci výstavby.

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem

Územní plán Českého Šternberka je v souladu s nadřazenou ÚPD; respektuje a řeší v jednotlivých kapitolách všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR Středočeského kraje. Všechny nadmístní systémy dopravní a technické infrastruktury, stávající i vyplývající ze záměrů ZÚR a ostatní limity jsou respektovány, v těchto územích nejsou navrhovány žádné změny využití.

Jsou to tyto limity:

dopravní infrastruktura

silnice II. třídy, ochranné pásmo - stávající

železnice, ochranné pásmo – stávající

hlavní cyklotrasy, návrh dle ZÚR, procházející přes soutok Sázavy a Blanice

technická infrastruktura

nadzemní el. vedení VVN 400 kV, ochranné pásmo – stávající

památky

nemovitá národní kulturní památka, ochranné pásmo – stávající

příroda

ochranná zóna NRBK

přírodní památka, ochranné pásmo – stávající

NATURA 2000 – evropsky významná lokalita

záplavové území

Všechny tyto jevy jsou znázorněny v grafické části odůvodnění, ve výkresu č. II.2.a, Koordinační výkres.

Územní plán Českého Šternberka není v žádném z bodů v rozporu se zásadami a prioritami stanovenými v ZÚR.

vyhodnocení souladu návrhu ÚP s územně analytickými podklady

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Benešov (ÚAP) byly zpracovány Úřadem územního plánování Městského úřadu Benešov.

Požadavky vyplývající z ÚAP:

vytvořit podmínky pro stabilizaci stávajících zaměstnavatelů – územní plán navrhuje tři plochy kde je umožněno podnikání ve větší míře, jedná se o plochy smíšené obytné – venkovské, občanského vybavení a plochy staveb pro rodinnou rekreaci. V plochách smíšených obytných venkovských je umožněna drobná řemeslná výroba

- *rozhodnout o budoucím rozvoje městyse s ohledem na jeho historický vývoj* – návrh rozvojových ploch bere ohled na historický vývoj městyse a podřizuje se mu, hlavní dominantou v území zůstává hrad. Důležité jsou také průhledy z hradu, které nová zástavba nesmí narušovat.
- *navrhnout rozsah zastavitelných ploch a ploch přestavby* – rozsah zastavitelných ploch a ploch přestavby byl navržen v souladu s posledním vývojem městyse a celkový rozsah zastavitelných ploch oproti původnímu ÚP byl jen mírně navýšen o 0,55 ha
- *prověřit rozvoj území s ohledem na krajinný ráz* – územní plán byl komponován tak aby nenarušil současný krajinný ráz, ale spíše ho podpořil
- *provést návrh řešení krajiny* – byl navržen lokální systém ekologické stability, a doplněn o menší interakční prvky, dále byl komponován průhled z hradu kde za stávajícím historickým parkem je navržena nová plocha veřejné zeleně a plocha soukromé zeleně za ní je přísně regulována
- *provést návrh řešení veřejné infrastruktury* – viz. kap. d) Textová část
- *nedostatek zařízení občanské vybavenosti* – územním plánem je navržena nová občanská vybavenost v ploše přestavby P1

- *snížení prostupnosti krajiny další zástavbou* – nová zástavba je navržena v návaznosti na již zastavěné území, takže prostupnost krajiny se nebude výrazně snižovat
- *rozvoj bydlení bez odpovídající technické a občanské vybavenosti* – rozvoj bydlení je podmíněn zbudováním odpovídající technické infrastruktury. Budování drobné občanské vybavenosti je umožněno v plochách bydlení v rodinných domech – venkovských BV i v plochách smíšených obytných – venkovských SV, dále je vymezena plocha přestavby P1, která je navržena pro občanské vybavení.

Územní plán je v souladu s Územně analytickými podklady.

Limity a omezení vyplývající z ÚAP:

- územní systém ekologické stability,
 - ochranné pásmo lesa,
 - ochranné pásmo dopravní infrastruktury – silniční, drážní
 - ochranné pásmo sítí veřejné technické infrastruktury,
 - aktivní zóna záplavového území a Q 100
 - území náchylné k sesuvu
 - přírodní památka (maloplošná zvláště chráněné území přírody – MZCHÚ)
 - ochranné pásmo MZCHÚ
 - nemovitá národní kulturní památka
 - ochranné pásmo nemovité národní kulturní památky
 - nemovité kulturní památky
 - památný strom
 - Natura 2000
 - Investice do půdy
 - Poddolované území č. 2461 Malovidy, po těžbě polymetalických rud (haldy, propadliny, otevřená ústí)
- Územní plán respektuje všechny limity a omezení vyplývající z ÚAP. Grafické vyjádření jednotlivých limitů a omezení je provedeno ve výkresu II.2.a koordinační výkres.

od.c) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plán Českého Šternberka je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou stanovené v § 18 a 19 stavebního zákona. Hlavním cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívajícím ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán

- vychází z reálných možností obce a navrhuje účelné využití území a vyvážený rozvoj, přiměřený velikosti obce a potenciálu území,
- vytváří předpoklady pro posílení hlavní funkce - bydlení, a zároveň nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje území,
- zajišťuje koordinaci veřejných a soukromých zájmů,

- přispívá ke stabilizaci současného stavu a podpoře kvalitativního rozvoje urbanistických, architektonických, kulturních a přírodních hodnot území,
- přispívá k ochraně nezastavěného území určením podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území,
- chrání nezastavěné území prostřednictvím stanovených podmínek využití území,
- chrání přírodní hodnoty území.

Návrhem územního plánu jsou vytvořeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území, v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování (dle odstavců §18 SZ):

(1) Předpoklady pro výstavbu jsou utvářeny vymezením rozvojových ploch. Udržitelný rozvoj je zajištěn formulováním koncepce rozvoje území, urbanistické koncepce a koncepce ochrany krajiny a dále stanovením podmínek využití všech ploch s rozdílným způsobem využití.

(2) Předpoklady pro udržitelný rozvoj území a komplexní řešení účelného využití území a prostorového uspořádání území, stejně jako sladění veřejných a soukromých zájmů jsou zajištěny v procesu tvorby a projednávání územního plánu, na kterém se podílí zastupitelé obce, veřejné správy, odborné i laické veřejnosti.

(3) Územní plán respektuje a zapracovává stanoviska orgánů územního plánování, stejně jako dalších dotčených orgánů státní správy.

(4) Návrh územního plánu respektuje a chrání veškeré hodnoty území, kulturní, historické, architektonické, přírodní, krajinné a civilizační. Základem zachování těchto hodnot je jejich identifikace a návrh vhodných opatření k jejich ochraně. Ochrana hodnot je integrální součástí koncepce rozvoje území, urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny. Základem těchto koncepcí je konkretizace významu abstraktně formulovaných pojmů v řešeném území, tj. popis jednotlivých elementů a jejich vztahů, který tak tvoří nezbytný kontext pro vymezení jednotlivých ploch, linií, koridorů a podmínek využití. Základní čarou v území, která byla postupně upřesněna v procesu tvorby a projednávání ÚP, je vymezení zastavěného území a rozsahu zastavitelných ploch. Tato čára je výsledkem historického vývoje území i dříve schválené ÚPD, na kterou ÚP přímo navazuje, ale kterou též kriticky přehodnocuje.

(5) ÚP chrání charakter i využití nezastavěného území, vymezuje ÚSES, zabývá se ochranou před povodněmi a stanovuje podmínky pro hospodářské a rekreační využití volné krajiny.

(6) Žádnou novou technickou infrastrukturu v nezastavěném území ÚP neumísťuje – pouze využívá infrastrukturu stávající a počítá s jejím rozvedením též do rozvojových ploch.

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování (dle jednotlivých písmen odstavce (1) §19 SZ):

(a) Stav území byl zjištěn v rámci samostatných průzkumů a rozborů, posouzen při formulaci zadání ÚP a dále reflexivně doplňován o dílčí zjištění při řešení konkrétních míst a sporných bodů a posuzován při vyhotovování a projednávání výsledné dokumentace.

(b) Koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce a koncepce ochrany a rozvoje hodnot je formulována ve výrokové části.

(c) Potřeba změn v území byla prověřena a posouzena v zadání.

(d) ÚP ve své výrokové stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území – zejména v kap. b), c), e) a f).

(e) Podmínky pro provedení změn v území, pro umístění a uspořádání staveb jsou konkrétně specifikovány v kap f) výroku, stávají charakter území a hodnoty, vůči kterým je třeba veškerou výstavbu a změny v území posuzovat, jsou specifikovány a konkrétně popsány zejména v koncepčních kapitolách b), c) a e) výroku.

(f) Etapizace provádění změn v území je stanovena v ploše Z5 z důvodu zohlednění demografického vývoje a rozsahu vymezených ploch k zástavbě.

neboť veškeré rozvojové plochy navazují na existující infrastrukturu i zastavěné plochy. Vždy tedy postačí splnit stanové podmínky výstavby a změn.

(g) ÚP řeší zejména podmínky pro snižování ohrožení území povodněmi, a to zejména stanovením staveb, vč. staveb oplocení, v záplavovém území Q100 jako nepřípustných.

- (h) Žádné specifické podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn ÚP nestanovuje. Řešené území je závislé na širší hospodářské situaci regionu a státu.
- (i) Jelikož obnova sídelní struktury není potřeba (tato struktura je stabilizovaná), ÚP řeší pouze její rozvoj – a to zejména stanovením urbanistických os, vymezením centra a popsáním žádoucího charakteru území (kap. c) výroku).
- (j) Základní územní podmínkou pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů je stanovení takového územního rozvoje, který je přiměřený velikosti a možnostem obce. Rozvoj bydlení ve vymezených plochách vždy navazuje na existující a kapacitně dostačující dopravní i technickou vybavenost. Infrastrukturu v rámci rozvojových ploch musí zajistit jejich developeři, stejně jako případné nezbytné investice do zkapacitnění stávající infrastruktury (např. zlepšení tlakových poměrů na vodovodu – viz kap. d.2).
- (k) Podmínky pro zajištění civilní ochrany jsou stanoveny v kap e.2 tohoto odůvodnění.
- (l) Žádné rekonstrukční a rekultivační zásahy do území nejsou stanoveny. Asanaci vyžaduje pouze chátrající rozestavěná stavba v ploše přestavby P1.
- (m) ÚP vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních předpisů – viz. zejména kap b.2) a e) výrokové části.
- (n) Krom ploch lesních a zemědělských, jejichž rozsah je dlouhodobě stabilizovaný, ÚP nevymezuje žádné plochy pro využívání přírodních zdrojů.
- (o) ÚP uplatňuje veškeré poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče, kterých jejich autorský tým dosáhl.

od.d) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán je zpracován v souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona. Stanoví základní koncepci rozvoje území, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezuje zastavitelné plochy, plochy pro veřejně prospěšné stavby, a stanoví podmínky pro využití těchto ploch.

Územní plán je zpracován pro celé správní území obce, v souladu se schváleným zadáním, a obsahuje všechny náležitosti podle platných předpisů; je pořizován v souladu s ustanovením § 44 odst. a) stavebního zákona. Projednání a vydání formou opatření obecné povahy je navrženo.

Řešení vychází z územně analytických podkladů a z doplňujících průzkumů a rozborů pro zpracování územního plánu.

Územní plán usiluje v řešeném území o zajištění udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení, při zachování a ochraně přírodních a kulturních hodnot území.

Stanovení ploch s jiným způsobem využití než uvádí vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je v územním plánu Českého Šternberka použito jiného druhu plochy s rozdílným způsobem využití, než stanovuje vyhláška. Základní druhy ploch byly dále členěny; důvodem přidání těchto ploch je umožnit lepší zohlednění specifických podmínek a charakteru území. Jedná se zejména o způsob využití ploch rekreace v záplavovém území RI-Z, kde jsou vyloučeny veškeré nové stavby včetně oplocení, a o plochy zeleně soukromé a vyhrazené ZS, které jsou vymezeny zejména v rámci zastavěného území z důvodu ochrany těchto pozemků před zastavěním (nezastavitelné zahrady).

od.e) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Řešení požadavků vyplývajících ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, obrany a bezpečnosti státu, civilní ochrany, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými jevy)

od.e.1) ochrana veřejného zdraví

V obci se nevyskytují zdroje hluku, prašnosti a jiných negativních faktorů. Zdrojem hluku z dopravy je v jižním cípu, a to v návaznosti na k.ú. městyse vedena dálnice D1, tato však prochází mimo správní území městyse. Dálnice D1 výrazně neovlivňuje hlukovou zátěží zastavěné nebo zastavitelné území městyse. Dalším zdrojem hluku z dopravy je provoz na silnici II/111 a železniční dráha, jejichž trasy prochází zastavěným územím obce. Dopravní zatížení této silnice je spíše nízké 1001-3000 voz/24h, přenáší převážně místní a cílovou dopravu a dopady na obytné prostředí nejsou významné.

V regulativech rozvojových ploch bydlení Z1, Z2, Z4, Z5, Z6, Z7 je při umísťování staveb pro bydlení požadováno prokázání splnění hygienických limitů hluku daných nařízením vlády č. 148/2006 Sb.

Co se ovzduší týče je v městyse Český Šternberk překročen cílový imisní limit (TV) pro 5-leté průměry indexu AOT 40 škodliviny O3.

V území se nevyskytují žádné další negativní jevy, které by měly nežádoucí vlivy na zdraví obyvatel.

od.e.2) obrana a bezpečnost státu, civilní ochrana

V městyse Český Šternberk nejsou umístěny plochy a objekty pro obranu a bezpečnost státu. Problematika civilní ochrany ve smyslu vyhlášky č. 380/2002 Sb., je v rámci územního plánu Českého Šternberka řešena takto:

s ohledem na význam obce ve struktuře osídlení a v ekonomické sféře se nepředpokládá, že by se mohla stát terčem nějaké cílené katastrofické události; ve správním území obce nejsou situovány žádné objekty civilní ochrany, umístění nových objektů ani vymezení ploch pro toto využití územní plán nenavrhuje.

Zóny havarijního plánování a ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva je, vzhledem k charakteru zástavby, řešeno individuálně, využitím vhodně upravených podsklepených částí obytných domů nebo přilehlých nebytových objektů; u staveb určených pro podnikání je nutné předložit projektovou dokumentaci příslušnému dotčenému orgánu k vydání stanoviska z hlediska civilní ochrany.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Pro příjem evakuovaných osob lze v obci využít zasedací místnost obecního úřadu, pro jejich ubytování některý z objektů hromadné rekreace. Shromaždiště před Obecním úřadem a před průlomovou vlnou – hradní parkoviště, dle povodňového plánu s využitím ubytovacích kapacit v Divišově.

Vymezení záplavové a ohrožené oblasti

- Do řešeného území zasahuje záplavové území Q100 Sázkavy včetně aktivní zóny a Q100 Blanice,
- Území Český Šternberk se nachází v prostoru ohrožení průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní (vodní dílo Želivka).

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Ve správním území obce nejsou skladovány žádné nebezpečné látky, umístění takové skládky se nenavrhuje.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Skladování materiálu civilní ochrany je zajištěno v objektu obecního úřadu.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Obec disponuje veřejným vodovodem, zásobovaným z místního zdroje; v případě kontaminace tohoto zdroje bude nouzové zásobování obyvatel řešeno dovozem pitné vody ze zdrojů mimo území obce; Nouzové zásobování elektrickou energií lze zajistit použitím náhradních zdrojů elektrické energie - mobilních agregátů.

Systém varování obyvatelstva

K varování obyvatelstva městyse bude využívána elektrická siréna.

od.e.3) ochrana ložisek nerostných surovin

V řešeném území nejsou stanoveny dobývací prostory, chráněná ložisková území a neprovádí se těžba nevýhradních ložisek.

Vyhlášení nových dobývacích prostorů, chráněných ložiskových území ani těžba nerostů se v území neuvažuje; nejsou zde střety mezi zájmy ochrany životního prostředí a zájmy pro těžbu nerostných surovin. Na k. ú. Českého Šternberka je pouze poddolované území, které se nachází v ploše lesa, kde není navrhována žádná zástavba.

Limitem v území, který zasahuje ze severovýchodu na území městyse, je poddolované území č. 2461 Malovidy po těžbě polymetalických rud (haldy, propadliny, otevřená ústí). Do tohoto území se žádná stavební činnost nenavrhuje.

Poddolované území, na které se vztahuje zpracování báňského posudku a postupu podle ČSN 73 00 39, je zakresleno v koordinačním výkrese.

od.e.4) geologická stavba území

V území se vyskytují svahy se střední náchylností k sesutí.

radonové riziko:

řešené území se nachází v oblasti nízkého až středního radonového rizika a se třemi drobnými územími s vysokým radonovým rizikem. (<http://mapy.geology.cz/radon/>)

Určení kategorie radonového rizika v konkrétních lokalitách je možné provádět pouze měřením radonu v podloží na daném místě; pro územní a stavební řízení je nutný radonový průzkum předmětného stavebního pozemku.

od.e.5) ochrana území před povodněmi

Na území městyse Český Šternberk je stanoveno záplavové území kolem řeky Sázavy a na soutoku Sázavy a Blanice. Územní plán toto záplavové území přejímá a plně ho respektuje.

Pro území městyse byl zpracován „Povodňový plán městyse Český Šternberk“ (zpracoval Ing. Tomáš Papež, 01/2008), aktualizován 03/2015.

Ochranu před přívalovými srážkami řeší územní plán návrhem revitalizace vodotečí, vodních ploch a doprovodné zeleně.

Návrh:

- revitalizace vodotečí, vodních ploch a doprovodné zeleně,
- důsledné řešení zadržení a vsakování max. množství srážkových vod v místě vzniku
- stanoven požadavek, v blízkosti toku zachovat co největší podíl nezpěvněných ploch, a odvodnění území řešit tak, aby se neměnily odtokové poměry
- v zastavitelných plochách je stanovena podmínka vsakování maximálního množství srážkových vod na pozemcích u jednotlivých nemovitostí, příp. zadržení v retenčních (vsakovacích, odpařovacích) nádržích,
- podmínky využití ploch v záplavovém území neumožňují výstavbu nových staveb ani oplocení
- podél toků je nutné zachovat volně přístupný pás zeleně: drobné vodní toky a meliorační strouhy - 6 m od břehové čáry.

od.e.6) požární ochrana - rámcové posouzení požárního rizika

Řešení požární ochrany navrhovaných staveb v tomto stupni dokumentace stanoví rámcové zásady pro další stupeň, ve kterém budou posuzovány konkrétní navrhované objekty. Zároveň se v tomto stupni dokumentace stanoví vnější vztahy a zařízení pro požární zásah. Na volných pozemcích jsou navrhovány skupiny obytných domů, s garážemi pro vozidla skupiny 1. Územní studie v ploše US1 bude navíc prověřovat možnost umístění vodní plochy, která případně může zajistit další zdroj požární vody.

V obci působí Sbor dobrovolných hasičů, který však není odpovídajícím způsobem vybaven a z tohoto důvodu má obec problematiku vzniku požárního rizika smluvně zajištěnou u SDH Divišov.

Jako zdroj požární vody slouží řeka Sázava.

Vnější odběrná místa sloužící jako hlavní zdroj požární vody musí být zajištěna v souladu s požadavky ČSN 730873.

Posouzení přístupových komunikací

Všechny části obce, ve stávající zástavbě i v nově navrhovaných zastavitelných plochách, jsou dostupné pro vozidla požární ochrany po silnici II. třídy a po obslužných komunikacích. Ty jsou navrženy v takovém šířkovém a směrovém uspořádání, které umožní příjezd do 20 m od vchodů navazujících na zásahové cesty. Obslužné přístupové komunikace mají požadovanou volnou šířku větší než 300 cm a musí být odolné nápravovému tlaku 8 t.

Řešení požárních odstupů jednotlivých objektů, jejich požární zatížení a nároky na požární vodu v souladu s ČSN 730873 a 730802 budou předmětem dokumentace k územnímu, resp. stavebnímu řízení jednotlivých stavebních objektů.

od.e.7) soulad se stanovisky dotčených orgánů

Návrh územního plánu Český Šternberk je zpracován v souladu s požadavky dotčených orgánů uplatněných k návrhu zadání.

V rámci nařízeného společného jednání byly obeslány tyto dotčené orgány:

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně, územní odbor Benešov;
Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště v Benešově;
Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj; Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel KÚ, koordinované stanovisko; Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, (zákon o pozemních komunikacích); Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí;
Ministerstvo dopravy, odbor technické infrastruktury a územního plánu; Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury;
Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku; Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I; Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského; Krajské ředitelství policie Středočeského kraje; Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj; Státní pozemkový úřad, sídlo pro Středočeský kraj, Pobočka Benešov.

Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, úřad územního plánování; Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, oddělení územního řízení; Úřad Městyse Divišov, stavební úřad.

Sousední obce : Městys Divišov; Obec Soběšín; Obec Drahňovice; Obec Všechlapy.

Výše uvedené organizace obdržely písemnost elektronickou poštou. Níže je uveden datum vydání stanoviska nebo vyjádření. V případě, že obecní úřad neobdržel stanovisko nebo vyjádření, je uveden datum, kdy obdrželi zaslanou písemnost.

Ke společnému projednání nepodaly písemné stanovisko nebo vyjádření:

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně, územní odbor Benešov, oznámení obdrželi dne 15. 3. 2016, nevyjádřili se, společného projednání se zúčastnil.

Krajská veterinární správa, Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Benešov, oznámení obdrželi dne 14. 3. 2016; Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, (zákon č. 13/1997 Sb., o

pozemních komunikacích a zákon č. 20/1997 Sb., o státní památkové péči, oznámení obdrželi dne 14. 3. 2016; Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, Benešov, oznámení obdrželi dne 14. 3. 2016; Ministerstvo dopravy, odbor technické infrastruktury a územního plánu, Praha, oznámení obdrželi dne 14. 3. 2016; Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, oznámení obdrželi dne 14. 3. 2016; Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, oznámení obdrželi dne 14. 3. 2016; Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, oddělení územního řízení oznámení obdrželi dne 14. 3. 2016, nevyjádřili se samostatně před vydáním stanoviska podle ustanovení § 50 odst. 7 se nevyjádřili, Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, úřad územního plánování, oznámení obdržel dne 14. 3. 2016; Úřad městyse Divišov, stavební úřad, oznámení obdržel dne 14. 3. 2016.

Sousední obce oznámení obdržely dne 14. 3. 2016: Městys Divišov; Obec Soběšín; Obec Drahňovice; Obec Všechlapy.

Ve stanovené lhůtě uplatnily k projednávanému návrhu územního plánu Český Šternberk ve smyslu ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona svá souhlasná stanoviska tyto dotčené orgány:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, pobočka Benešov, ze dne 4. 4. 2016, zn. KHSSC 12 651/2016, na úřad městyse došlo dne 4. 4. 2016

Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková, Praha,

ze dne 6. 4. 2016, sp.zn. 86727/2016-8201-OÚZ-PHA, na úřad městyse došlo dne 7. 4. 2016

Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku, Praha, ze dne 6. 4. 2016,

č.j. zn. MV-41207-4/OSM-2016, na úřad městyse došlo dne 22. 4. 2016

Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj, ze dne 13. 4. 2016, zn. SEI 0527/16/10.101/Pš, na úřad městyse došlo dne 14. 4. 2016

Stanovisko: K návrhu Územního plánu Český Šternberk vydává Státní energetická inspekce jako dotčený orgán příslušný podle § 13 odst. (3) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko: Za předpokladu plnění cílů a zásad nakládání s energií v souladu s Územní energetickou koncepcí Středočeského kraje ve smyslu zákona č. 406/2000Sb. a nařízení vlády č. 195/2001 Sb., dle § 4 odst. (1) a (5) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, nemáme z energetického hlediska k výše uvedenému návrhu Územního plánu Český Šternberk další připomínky.

Vyhodnocení: vzato na vědomí. (Poznámka pořizovatele: Citaci, že za předpokladu plnění cílů a zásad nakládání s energií v souladu s Územní energetickou koncepcí Středočeského kraje ve smyslu zákona č. 406/2000Sb. a nařízení vlády č. 195/2001 Sb., dle § 4 odst. (1) a (5) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, nemáme z energetického hlediska k výše uvedenému návrhu Územního plánu Český Šternberk další připomínky, bereme na vědomí jako bezpředmětnou a nadbytečnou, neboť všechna ochranná a bezpečnostní pásma elektrizační soustavy, plynárenských zařízení a rozvodných tepelných zařízení vyskytující se v řešeném území jsou zpracovanou dokumentací respektována).

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Benešov ze dne 4. 4. 2016, zn. SPU 165608/2014, na úřad městyse došlo dne 5. 4. 2016

Ve stanovené lhůtě uplatnily k projednávanému návrhu územního plánu český Šternberk ve smyslu ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona svá nesouhlasná stanoviska a připomínky tyto dotčené orgány:

Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel KÚ, koordinované stanovisko

ze dne 22. 4. 2016, č.j. 041975/2016/KUSK, na úřad městyse došlo dne 27. 4. 2016

Koordinované stanovisko:

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: lze vyloučit, že předmětný záměr bude mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí stanovených příslušnými nařízeními vlády.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ustanovení § 17a odst. a) a § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen zákon), ve znění pozdějších předpisů souhlasí s nezemědělským využitím následujících ploch uvedených v dokumentaci

územního plánu Český Šternberk z ledna 2016, II 1. Textová část odůvodnění, v tabulce Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond k. ú. Český Šternberk: - Z1, Z2, Z3 (plocha převzatá z platného ÚP), Z4 (plocha převzatá z platného ÚP), Z5 (plocha převzatá z platného ÚP), Z6 (plocha převzatá z platného ÚP, nad rámec stávajícího ÚP je výměra 0,05 ha - minimální dopad na ZPF na části, která by byla v sousedství komunikace obtížně obdělávatelná), Z7, Z8 (lokalita částečně zastavěna), Z9, Z10.

Orgán ochrany ZPF na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona nesouhlasí s nezemědělským využitím lokality Z12. Lokalita se nachází na nejkvalitnějších půdách zařazených dle bonity do II. třídy ochrany, které lze v souladu s § 4 odst. 3 zákona odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Veřejný zájem v případě této lokality nebyl prokázán.

Vyhodnocení: Plocha Z12 byla vypuštěna.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu územního plánu Český Šternberk připomínky.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

2. Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k předloženému návrhu územního plánu Český Šternberk nemá žádné připomínky.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, je dle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, příslušný k uplatnění připomínek k návrhu územního plánu Český Šternberk.

Na území obce Český Šternberk se nacházejí:

národní kulturní památka (NKP) hrad Český Šternberk prohlášený nařízením vlády č. 170/2008 Sb., ze dne 28. dubna 2008 o prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky, ochranné pásmo (OP) kolem hradu Český Šternberk prohlášené Usnesením rady ONV v Benešově, u Prahy č. 300 zřízení památkového ochranného pásma kolem zámku Jemniště a hradu Český Šternberk ze dne 4. 10. 1979, nemovitě kulturní památky (KP) zapsané do Ústředního seznamu kulturních památek ČR (ÚSKP ČR) pod rejstř. číslem.

Řešené území je územím s archeologickými nálezy (ÚAN) ve smyslu ust. § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče uplatňuje následující stanovisko:

Textová část - výrok

Ad. b.2) základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

- doplňujeme: ochranné pásmo (OP) kolem hradu Český Šternberk

- opravujeme: pásmo archeologického dohledu území s archeologickými nálezy (ÚAN) - celé správní území obce

c.1) vymezení zastavitelných ploch

- plocha Z8 - BV, ZS (zeleň soukromá a zeleň vyhrazená) - Požadujeme vyloučit pozemek p. č. 420/4 ze zastavitelné plochy.

Odůvodnění - Plocha se nachází na území OP. Rozšiřování zástavby v této lokalitě je z hlediska pam. péče nežádoucí. Jedná se o lokalitu navazující na plochy bývalého zámeckého parku.

V předchozím ÚP byl tento pozemek zařazen do ploch územních rezerv pro bydlení. Současný stav

využití je dle KN orná půda, stejně jako u okolních pozemků. Východně sousedící pozemek p. č. 440 (dříve p. č. 440/1) je zařazen jako zahrada. Na pozemku se nachází stavba RD, neevidovaná v KN. Jedná se o původně rekreační objekt.

K navrhovanému rozšíření zastavitelných ploch v pořizovaném ÚP uvádíme z vyjádření NPÚ - územního odborného pracoviště středních Čech v Praze (NPÚ-321/18159/2015 ze dne 1. 4. 2015) k návrhu zadání ÚP, adresováno Úřadu městyse Český Šternberk: „... Tyto pozemky (p. č. 420/3, 420/4, 440, 444/1, 444/2) přímo navazují na plochu zámeckého parku s bývalou oranžérií, později zámeckým hotelem a při pohledu z hradu se výrazně uplatňují. Na stávající i schválenou zástavbu nenavazují - odděluje je výrazná linie a komunikace. Zastavením těchto pozemků by došlo ke ztrátě posledních zelených ploch této pohledově nejexponovanější části ochranného pásma, která by tím zcela ztratila svůj krajinný ráz.“ Dále se ve vyjádření NPÚ uvádí: „... Podle našeho názoru navrhované rozšíření zastavitelného území vážně narušuje dochované přírodní prostředí hradu a velmi negativně by se uplatňovalo při pohledech z hradu i na hrad.“ Rozšíření zastavitelného území pokládá NPÚ za nevhodné. NPÚ - územní odborné pracoviště středních Čech v Praze k předloženému návrhu uvedl: „Platí nadále naše vyjádření z r. 2015. Proto i trojúhelníková plocha Z9 u jihovýchodního rohu zámecké zahrady by měla zůstat nezastavěná. Garáž na tomto pozemku byla postavena bez stavebního povolení. Rovněž pozemky p. č. 420/4 a 420/3 (poz. ten není do plochy Z8 zařazen) by neměly být zařazeny do zastavitelných ploch.“

f.3.1 plochy bydlení v rodinných domech - venkovské - BV

podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

Pro stávající část plochy Z8, pozemek p. č. 440 požadujeme stanovit specifické podmínky přípustné využití: garáž jako součást hlavní stavby; nepřípustné využití: stavby provozovny obchodu a služeb, ubytovací zařízení; koeficient zastavení pozemku max. 15 %.

Odůvodnění - Plocha Z8 - pozemek p. č. 440 se nachází v ústředním pohledovém prostoru NKP, v OP hradu Český Šternberk, viz výše k bodu c.). Původně se zde nacházel pouze rekreační objekt. Z hlediska památkové péče je nepřijatelné rozšiřování zástavby v této lokalitě o další stavební objekty typu garáže, stejně tak je zde nežádoucí umísťování funkcí (např. maloobchod, ubytovací zařízení atp.), které by mohly vést k dalším prostorovým a funkčním požadavkům na využití plochy např. na parkovací místa, zásobování. Je nutné stanovit podmínky prostorového uspořádání, které zajistí minimalizaci rozsahu zástavby v jinak volné krajině v OP hradu, viz také výše k hodnotám zdejších pohledových vazeb s NKP. V poměru k rozsahu pozemku 440 a 6 341 m² pokládáme za dostačující zastavenost max. 15 %.

Textová část - odůvodnění

Ad. zdůvodnění základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území (str. 22)

Požadujeme opravit chybnou identifikaci NKP hradu Český Šternberk. Součástí NKP není zámecká zahrada na druhém břehu řeky. Tato zahrada má statut kulturní památky - hrad Český Šternberk, č. r. ÚSKP 32457/2-24. Rozsah prohlášení NKP z roku 2008 není identický s rozsahem prohlášené KP z roku 1958. Tyto skutečnosti požadujeme všude v textu opravit a správně zakreslit v koordinačním výkresu.

Výkresová část - odůvodnění - koordinační výkres

Požadujeme plošně vyznačit rozsah kulturních památek (KP) a NKP včetně pozemků.

Odůvodnění - Památková ochrana se nevztahuje pouze na budovy, ale také na pozemky, které jsou prohlášené za kulturní památku. Limitem využití území je tedy celá plocha staveb včetně pozemků. Pouze drobné památky lze vyznačit bodem.

Odborné podklady o rozsahu NKP, OP, nemovitých kulturních památkách poskytne zpracovateli NPÚ - generální ředitelství v Praze viz www.npu.cz.

Doporučujeme návrh ÚP konzultovat s NPÚ - územní odborné pracoviště středních Čech (Oddělení garantů území - Ing. Michaela Glosová). Odborné podklady památkové péče, informace o památkově chráněných územích, nemovitých kulturních památkách a jejich rozsahu poskytne zpracovateli NPÚ - územní odborné pracoviště středních Čech, nebo pracoviště ÚSKP ČR při GŘ NPÚ v Praze, viz www.npu.cz.

Vyhodnocení: v rámci nalézání společného řešení v plochách, proběhlo dne 13.5.2016 jednání na úřadu v Českém Šternberku.

Závěry jsou uvedeny v protokolu, který závěrem uvádí, citace: „Na základě dnešního jednání se koordinované stanovisko vydané dne 22.4.2016 č.j. SZ_041975/2016/KUSK mění v části vydané Odborem kultury a památkové péče týkající se vymezení zastavitelných ploch a stanovení podmínek pro

novou zástavbu v ploše Z8 a Z9.“ V ploše Z9 bylo dohodnuto řešení, kde úpravou dokumentace bude území začleněno do plochy zastavěné. V ploše je umístěna stavba, která je v současné době již zaevidovaná v kat. mapě, pozemek je oplocen a plocha bude rozdělena na dvě funkce.

Pro plochu Z8 byly stanoveny specifické podmínky výstavby, které zohlednily vysokou atraktivnost prostředí. Všechny požadavky vyplývající z protokolu byly do dokumentace zapracovány.

Požadavky na vhodnější grafické znázornění kulturních památek bylo akceptováno, včetně jejich umístění. Ostatní požadavky byly akceptovány v celém rozsahu, byla provedena oprava vymezení zámecké zahrady a prověřeno umístění kulturních památek.

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, (OVSS I) Vršovická 1442/65, ze dne 27. 4. 2016, zn. 696/500/16, 18707/ENV/16, zapsáno na ÚM dne 2. 5. 2016

Stanovisko:

Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany v nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, v platném znění, a v § 13 zákona č. 62 1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme:

Do zájmového území nezasahují ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území ani dobývací prostor, ani zde nejsou evidovány sesuvy. Jediným limitem, který je nutno do územního plánu doplnit, je poddolované území č. 2461 Malovidy po těžbě polymetalických rud (haldy, propadliny, otevřená ústí), které malou částí do území ze severovýchodu zasahuje, toto území je na lesním pozemku. Obecně pro případné stavby na poddolovaném území platí povinnost zpracování báňského posudku a postupu podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektu na poddolovaném území“.

Vyhodnocení: Požadavek byl shledán jako oprávněný. Do kap. od.e.3) ochrana ložisek nerostných surovin byl doplněn text: Limitem v území, který zasahuje ze severovýchodu na území městyse, je poddolované území č. 2461 Malovidy po těžbě polymetalických rud (haldy, propadliny, otevřená ústí). Do tohoto území se žádná stavební činnost nenavrhuje.

Poddolované území, na které se vztahuje zpracování báňského posudku a postupu podle ČSN 73 00 39, je zakresleno v koordinačním výkrese.

V rámci společného projednání byly uplatněny připomínky ze strany veřejnosti. Připomínky uplatnil:

Petr Fořt, Praha, písemnost ze dne 28. 4. 2016, doručena na úřad městyse dne 2. 5. 2016, připomínce nelze vyhovět. Dokumentace se zpracovává nad mapovým podkladem 1:5000. V dokumentaci je požadavek posunu o 2 m však graficky nevyjadřitelné. K požadavku na vyřešení příjezdu na pozemek navrhovatele konstatujeme, že není úkolem územního plán řešit majetkoprávní vztahy a přístupy na jednotlivé pozemky. Územní plán řeší základní koncepci rozvoje území a ne přístupy k jednotlivým pozemkům. Tyto lze řešit jinými právními předpisy.

Radoš Fořt, písemnost ze dne 1. 5. 2016, doručena na úřad městyse dne 2. 5. 2016, připomínce bylo částečně vyhověno. Plocha pozemku par.č. 54 byla zakreslena jako plocha SV v zastavěném území. Jedná se o zahradu provozně navazující na stavební pozemek. Požadavek na vymezení přeložky silnice II. třídy nelze dokumentací ÚP akceptovat. Orgán obce posoudí, zda uplatní vznesený požadavek na zapracování trasy do nadřazené dokumentace - zásad územního rozvoje, navrhovaná přeložka se dotýká ploch ležících na území sousední obce. Požadavek na zakreslení ploch, které mohou sloužit jako zdroje pitné vody rovněž se nacházejí na území sousední obce, a z tohoto důvodu návrh nemůže být součástí této dokumentace ÚP. Zastupitelstvo městyse Český Šternberk nedostalo zmocnění rozhodovat o plochách ležících na území sousedních obcí. Tato problematika může být řešena mimo proces pořizování územně plánovací dokumentace. Návrh územního plánu zakreslil odvodnění dle územně analytických podkladů obdržených od úřadu územního plánování.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání dle ustanovení § 51 stavebního zákona. Návrh je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Pořizovatel vyhodnotil územní plán i z hlediska zájmů chráněných dotčenými orgány, které neuplatnily stanovisko a neshledal rozpor s právními předpisy. Po vydání potvrzení o odstranění nedostatků ve smyslu ustanovení § 50, odst. 8 stavebního zákona mohl zahájit veřejné projednání ve smyslu ustanovení § 52 stavebního zákona.

V rámci veřejného projednání vedeného podle ustanovení § 52 stavebního zákona byla vydána souhlasná stanoviska, která nepožadují další úpravy nebo doplnění dokumentace: Krajského úřadu Středočeského kraje, ředitele krajského úřadu dne 8.11.2016, č.j. 158109/2016/KUSK; Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze ze dne 19.11.2016, č.j. KHSSC 57078; Ministerstva obrany ČR, sekce ekonomická a majetková ze dne 7.12.2016, sp. zn. 91153/2016-8201-OÚZ-PHA.

Protože v rámci společného projednání byly uplatněny připomínky ze strany veřejnosti, tyto byly po ukončení projednání vedeném ve smyslu ustanovení § 52 stavebního zákona pořizovatelem společně s určeným zastupitelem vyhodnoceny dle ustanovení § 53 stavebního zákona

Vyhodnocení připomínek obsahující zdůvodnění bylo zasláno dotčeným orgánům k uplatnění stanoviska pod č.j. 413/12/16. K vyhodnocení připomínek byla vydána stanoviska: Krajského ředitelství policie Středočeského kraje dne 28.12.2016; Městského úřadu Benešov, odboru životního prostředí dne 17.1.2017; Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Územního pracoviště v Benešově dne 19.1.2017.

Písemnosti jsou kladná a neobsahují požadavky na doplnění vyhodnocení připomínek.

Územní plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů uplatněných podle zvláštních právních předpisů. Pořizovatel prověřil, že územní plán je v souladu i s právními předpisy orgánů, které neuplatnily svá stanoviska. Výsledky dohodovacích jednání byly zapracovány do návrhu územního plánu. V průběhu procesu projednání návrhu územního plánu český Šternberk nebyly řešeny rozpory.

Pořizovatel vyhodnotil územní plán z hlediska zájmů chráněných dotčenými orgány, z hlediska širších územních vazeb, možnosti ovlivnění území ležících na území sousedních obcí a neshledal rozpor s právními předpisy.

Na základě výsledků projednání se konstatuje, že úpravou dokumentace po veřejném projednání nedošlo k podstatné úpravě, která by vyvolávala požadavek opakovaného veřejného projednání. Pořizovatel přezkoumal soulad ÚP ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Jeho posouzení je včleněno do jednotlivých kapitol odůvodnění územního plánu a došel k závěru, že proces pořizování ÚP proběhl v souladu s platnými právními předpisy, dokumentace je v souladu se sledovanými veřejnými zájmy, obsahuje všechny náležitosti vyplývajícími ze stavebního zákona, správního řádu a vyhlášky o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a z tohoto důvodu v souladu s ust. § 54 odst. 1 stavebního zákona předložil Úřad městyse Český Šternberk návrh na vydání územního plánu Český Šternberk.

od.f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

viz § 53 odst. 5 b) Stavebního zákona

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

Zpracovatel zajistil pouze orientační vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje:

vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje

příznivé životní prostředí

Ve vztahu k životnímu prostředí je významné, že rozsah navrhovaných zastavitelných ploch je jen mírně větší cca o 13% než v dosud platném územním plánu obce z r. 1999, změny č. 1 z r. 2003 a změny č. 2 z r. 2004;

podmínky pro příznivé životní prostředí vytváří územní plán návrhem následujících opatření:

návrhem regulace ploch s rozdílných způsobem využití - cílem je ochrana prostředí v plochách bydlení,

vymezením ploch sídelní a krajinné zeleně - cílem je ochrana a zvýšení podílu ekologicky stabilních ploch v zastavěném území i v krajině,

hospodářský rozvoj

podmínky pro hospodářský rozvoj vytváří územní plán

vymezením ploch venkovského bydlení a smíšeného venkovského bydlení, ve kterých je umožněn rozvoj podnikatelských záměrů,

zvýšení ekonomického potenciálu vytváří územní plán dostatečným návrhem ploch pro bydlení, s cílem přílivu ekonomicky aktivních obyvatel, kteří budou mít zájem o bydlení a podnikání v obci.

soudržnost společenství obyvatel

podmínky pro soudržnost obyvatel vytváří územní plán

vhodně komponovaným návrhem ploch pro bydlení, s vazbou na zastavěné území, který nevytváří izolované celky urbánního prostředí s negativními vlivy na soudržnost obyvatel,

- návrhem ploch veřejných prostranství, jako míst pro setkávání a denní rekreaci obyvatel.

vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebyl uplatněn. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko k návrhu zadání územního plánu Český Šternberk. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen příslušný úřad), na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, předloženého návrhu zadání a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Český Šternberk na životní prostředí (tzv. SEA).

V území se nachází prvky ochrany přírody - EVL Dolní Sázava (Natura 2000), Přírodní památka Na Stříbrné a ÚSES. Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č.j. 041922/2015/KUSK ze dne 17.3.2015 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a neměl ke koncepci připomínky s ohledem na skutečnost, že návrh zadání ÚP respektuje tyto prvky ochrany přírody.

od.g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona
(stanovisko SEA)

viz § 53 odst. 5 c) Stavebního zákona

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 3.4.2015 požadováno.

od.h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona
zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo
podmínky zohledněny nebyly

viz § 53 odst. 5 d) Stavebního zákona

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 3.4.2015 požadováno.

od.i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

zdůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území Městyse Český Šternberk bylo vymezeno ke dni 11. 10. 2015 jak na základě vymezení zastavěného území, vydaného dne 18. 2. 2014 formou opatření obecné povahy, na podkladu katastrální mapy ze dne 29. 9. 2014, tak na základě Zadání ÚP, schváleného zastupitelstvem městyse dne 11. 6. 2015, a dále s přihlédnutím k samostatným průzkumům a rozborům, předcházejícím zpracování Návrhu ÚP. Dále bylo na podkladě katastrální mapy ze dne 18. 8. 2016 zastavěné území aktualizováno ke dni 18. 8. 2016. Zastavěné území je zakresleno v grafické části dokumentace územního plánu, ve výkrese č. I.2.a - výkres základního členění území, a v dalších výkresech.

zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Návrh územního plánu Český Šternberk (ÚP) vychází:

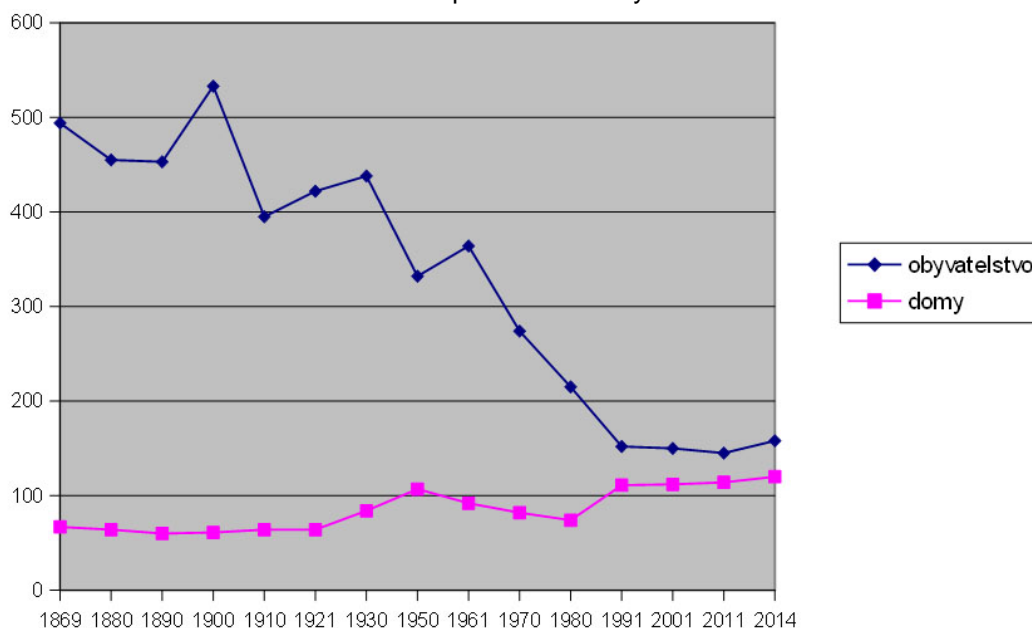
- z územního plánu sídelního útvaru Český Šternberk (ÚPSÚ), který byl schválený 29. 8. 1999, ve znění jeho změn č.1, schválené 3. 11. 2003, a změny č.2, schválené 3. 12. 2004,
- z požadavků Zadání ÚP, schváleného zastupitelstvem městyse Český Šternberk 11. 6. 2015,
- z průzkumů a rozborů zpracovatele,
- z dokumentace vydané krajem, Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR),
- z Politiky územního rozvoje ČR (PÚR).

Důvodem pro zpracování územního plánu je zejména:

- potřeba zajištění územně plánovací dokumentace, která bude v souladu s platnou legislativou, zejména se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- potřeba koordinace nových záměrů v území s požadavky vyplývajícími z PÚR a ze ZÚR.

zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce – širší kontext

Řešené území, jehož přírodní osu tvoří zákruty řeky Sázavy, patří k nejstarší sídelní oblasti a je výrazně spjato s raně středověkou kolonizací. Hrad Český Šternberk byl založen okolo roku 1241 a je prohlášen za národní kulturní památku. První zmínka o obci v podhradí je z roku 1242, roku 1654 s o ní píše jako o městečku a od roku 2006 má obec opět status městyse.

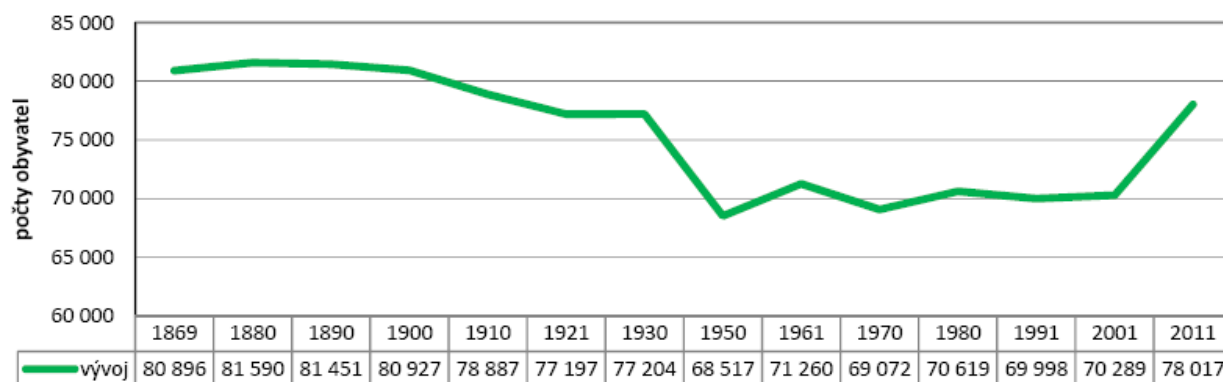


Historický vývoj počtu obyvatel a domů v Českém Šternberku (zdroj: ČSÚ)

Roku 1901 byla otevřena železniční trať, díky níž začali krásy území objevovat turisté a roku 1977 byla zprovozněna dálnice D1, na níž je městys napojen skrze blízký exit 41-Šternov. V průběhu 20. století došlo k výraznému populačnímu úbytku (z 553 obyvatel v roce 1900 na 150 v roce 2001), který do určité míry kompenzovalo rekreační využití území, které i nadále převažuje (ze zhruba 120 domů jich je polovina neobydlených a využívaných k rekreaci). Ve 2. polovině 20. století zde vzniklo jak několik areálů hromadné rekreace, tak chatových osad – zejména Vrabov v severní části území (cca 131 chat) a dále osady pod Čejkovicemi, poblíž ústí Blanice do Sázavy (cca 47 chat).

Jedním z důsledků obnovy obecního zřízení v roce 1990 byla i změna tohoto trendu, vyjádřená v ÚPSÚ, schváleném roku 1999, který už další rekreační výstavbu neuvažoval a místo toho navrhl rozvoj příměstského bydlení na poměrně rozsáhlých plochách na pravém břehu Sázavy, doprovázenou povolením přestavby chat v návaznosti na centrální sídlo na bydlení.

Víkendový rekreační exodus z měst do chat a chalup v atraktivních místech v jejich zázemí, mezi něž v případě Prahy, Benešova a Vlašimi patří právě Posázaví, se zdá být jak formu útěku před tlaky normalizačního režimu let 70. a 80., tak jakými předznamenáním suburbanizačních tendencí, které se mohly naplno realizovat teprve s restaurací kapitalismu a decentralizací územního plánování v 90. letech. O příčinách faktu, že v Českém Šternberku, ve srovnání s obcemi blíže ku Praze a Benešovu, došlo pouze k omezené suburbánní výstavbě, i když nabídka rozvojových ploch rozhodně nebyla skromná, napojení na dálnici a železnici dobré a rekreační potenciál území rozhodně nadprůměrný (hrad, vodácká řeka Sázava, harmonická krajina), lze spíše spekulovat. Ke srovnání se nabízí sousední městys Divišov, který je sice ve vyšší velikostní kategorii (samotný Divišov má zhruba 1300 obyvatel, další sídla v jeho správním území cca 20-70 obyvatel), jeho multimodální dopravní dostupnost je obdobná, ale v posledních dvou dekádách zde došlo k výrazně rozsáhlejší bytové výstavbě. Velikost sídla, od níž se odvíjí i dostupnost občanské vybavenosti a nabídka pracovních příležitostí, totiž rozhodně hraje roli. A to díky konkurenčnímu prostředí na trhu nemovitostí, kde nabídka stavebních parcel výrazně převyšuje poptávku. Proto to nejsou ani tak urbanisti a zastupitelé obcí, kteří rozhodují o výstavbě, jako spíše developerské firmy a drobní stavebníci.



Graf dlouhodobého vývoje počtu obyvatel obcí MAS Posázaví (zdroj: ČSÚ)

Územní plány sice poskytují rámec (limity) územního rozvoje, ale co se v tomto rámci realizuje, to záleží na mnoha dalších faktorech. Krom dopravní dostupnosti, nabídky občanské a technické vybavenosti a kvality životního prostředí, které územní plánování ovlivňuje poměrně výrazně, má totiž zásadní důležitost životní a ekonomická úroveň celého funkčního regionu (kterým je v případě Českého Šternberku Pražský metropolitní region) a situace na pracovním trhu a na trhu nemovitostí. Zapojení do většího funkčního regionu má navíc za následek užší územní specializaci, kterou lze vysledovat i ve vztahu Divišova a Českého Šternberka, kde Divišov se rozvíjí jakožto lokální centrum zaměstnanosti a vybavenosti, které přitahuje trvale bydlící obyvatele, kdežto Český Šternberk se stává centrem turistickým, přitahujícím spíše krátkodobé rekreaanty, přičemž rozvoj obytné funkce lze uvažovat spíše

jakožto důsledek sekundární suburbanizace v rámci funkčního regionu (tj. stěhování z lokálních center do jejich zázemí).

Souhrnem lze říci, že po roce 1989 byl direktivní „rozvoj shora“, spolu se soustavou střediskových obcí, nahrazen obecní samosprávou a demokratickým „rozvojem zdola“, kdy si obce samy vytyčují své cíle, hledají způsoby jejich dosahování a za tímto účelem se sdružují s dalšími obcemi a firmami a zakládají organizace, které se zabývají koordinací a plánováním těchto aktivit. Po období urbanizace, spojeným s vylidňováním venkova a stěhováním obyvatel do měst, nastala nejprve stabilizace, rekreační využití příměstské krajiny a poté, s rozvojem Prahy, suburbanizací Pražského metropolitního regionu, rozvojem informačních technologií a přesunem těžiště práce do terciárního sektoru (obchod a služby), dochází k opětovnému stěhování do zázemí velkých měst. Nejde ale o návrat k tradičním formám, nýbrž o zachování městského způsobu života a jeho adaptaci na specifika venkovského prostoru. Dojížděku za prací zároveň, alespoň částečně, nahrazuje rozvoj drobného podnikání a práce z domu. Tradiční venkovská forma osídlení a využití území, jejíž náplní bylo obhospodařování krajiny podstatnou částí populace, v průběhu 20. století tento základní obsah ztratila (dle SLBD 2011 pouze 6,7% ekonomicky aktivních obyvatel Českého Šternberku pracovalo v priméru a 23,3% v sekundéru). Rekreační využití existujícího stavebního fondu se zdá být jak dokladem této transformace, tak známkou vztahu k místu a krajině, který ukotvuje i určitý podíl moderních vysoce mobilních obyvatel, tak přechodnou formou využití a jedním ze skrytých potenciálů území, který se navíc může stát jedním z katalyzátorů komunitního i regionálního rozvoje.

strategický rozvojový rámec – region Posázaví

V roce 1999 se obec Český Šternberk stala členem mikroregionu Divišovsko, který se roku 2002 sloučil s mikroregionem CHOPOS, jehož členem je městyš dodnes. Svazek obcí je zaměřen zejména na zvýšení kvality života na venkově, společné řešení veřejné infrastruktury a na podporu turistiky. Výsledkem meziobecní spolupráce bylo též založení Místní akční skupiny (MAS) a obecně prospěšné společnosti (o.p.s.) Posázaví, která nyní sdružuje většinu obcí na Benešovsku a několik málo v sousedících okresech. Cílem společnosti je rozvoj Posázaví a jeho koordinace, s výrazným zaměřením na turistický ruch (propagace regionu, vytváření nových forem ekonomického a turistického využití krajiny, ochrana obrazu krajiny, sídel a jejich hodnot, výchova, vzdělávání, osvěta, poradenská a organizační činnost).

Jestliže výše diskutované zákonné rámce územního plánování (PÚR ČR, ZÚR Stč. kraje, ÚAP ORP Benešov, Zadání ÚP) představují aktuální výraz tradičního územního plánování shora a nastavují určité obecné standardy a procesy (závazný obsah územně plánovací dokumentace, způsob projednávání ÚP), tak ze zdola tyto rámce v konkrétním území a ve spolupráci s konkrétními aktéry rozvoje („realizátory“, kteří disponují určitými finančními, materiálními, organizačními a lidskými zdroji) doplňuje a konkrétními záměry naplňuje právě Strategie komunitně vedeného místního rozvoje MAS Posázaví 2014-2020.

Základní dlouhodobou vizí regionu Posázaví je zlepšení kvality života: „Posázaví je venkovským regionem s výraznými přírodními dominantami, tradičním turistickým regionem s množstvím památek, krásnou přírodou a s bohatou historií. Pro jeho rozvoj je bezpodmínečně nutný kulturní a duchovní rozvoj komunity, posilování regionální identity, rozšiřování a zkvalitňování služeb pro obyvatele, které mohou využít také návštěvníci regionu.“ Strategie MAS pro období 2014-2020 klade důraz na „především na zachování specifik venkovského prostoru regionu Posázaví, zejména ve vztahu k úloze přírody a potažmo k zemědělství, lesnictví či vodnímu hospodářství v tomto prostoru a zároveň na zajištění kvalitního života venkovského obyvatelstva. Investice do služeb je třeba zaměřit na služby pro místní obyvatele, většina těchto služeb pak může sloužit i návštěvníkům regionu.“ (Strategie komunitně vedeného místního rozvoje MAS Posázaví, verze 1.1, platná k 31. 8. 2015)

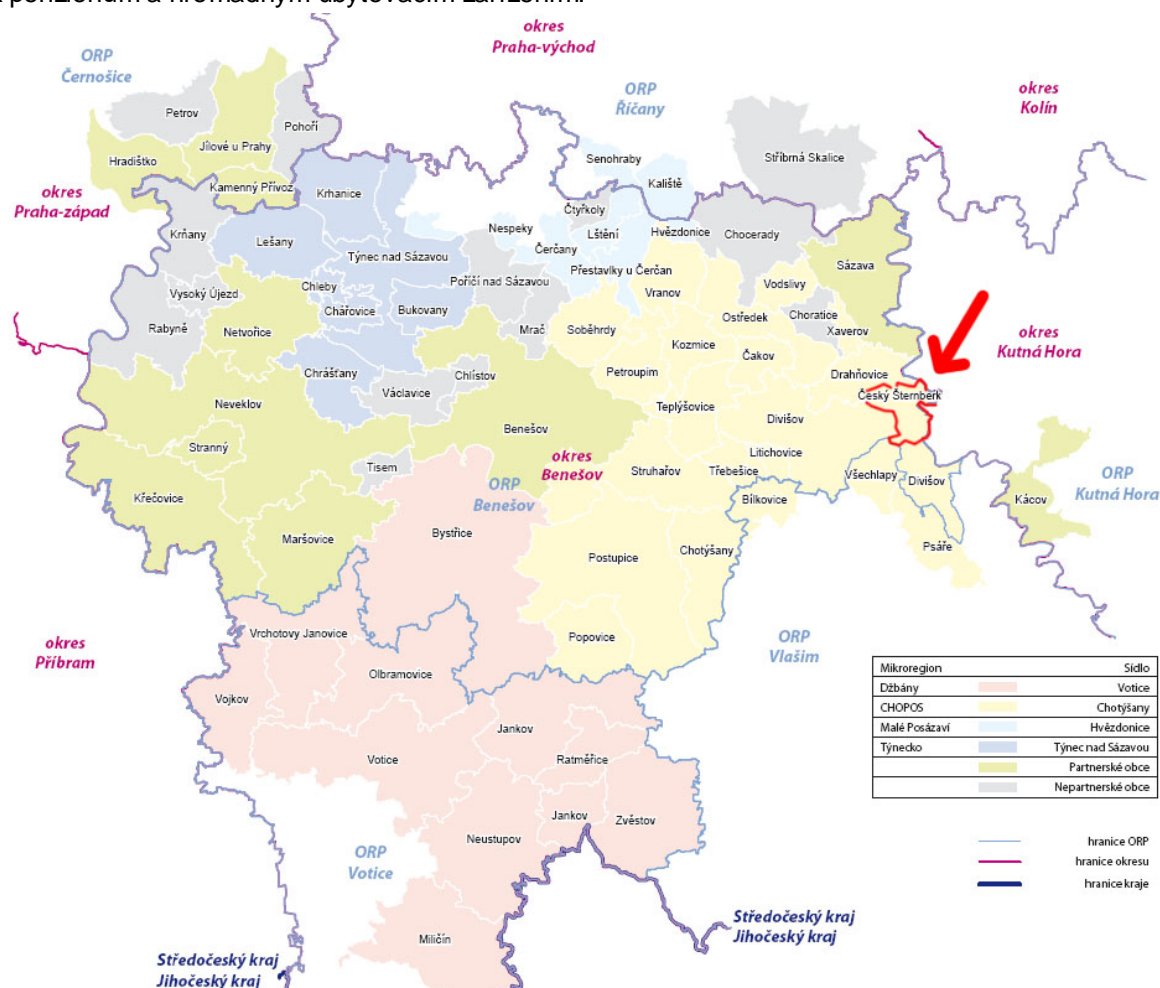
Nejvýznamnější z aktivit, kterou MAS připravuje v plánovacím období 2014-2020, je Přírodní regionální park Posázaví, kde cílem je dosáhnout spolupráce významných hráčů v regionu (kraj, obce, NPÚ, církev, rodina Sternbergů, další správci zpřístupněných objektů, muzeí a galerií a dalších turistických atraktivit) za účelem společné správy a údržby tohoto turisticky atraktivního území.

Dále jde o program Památky a jejich příběhy a o aktivity spojené s řekou Sázavou, kam patří zejména:

- zajištění prostupnosti krajiny a břehů řeky Sázavy

- Čistá řeka Sázava
- zajištění likvidace invazních rostlin podél řeky Sázavy (křídlatka, netykavka)
- zajištění revitalizace břehů s ohledem na pravidla ochrany EVL NATURA 2000
- rekonstrukce a revitalizace vodních děl (jezů) na řece Sázavě
- protipovodňová opatření a zvýšení retenčních schopností řeky
- rozvoj vodácké turistiky na řece Sázavě a budování infrastruktury
- zkvalitnění cyklotrasy včetně využití pro in-line (převod na cyklostezku) trasy č. 19 – Posázavská
- revitalizace kulturních památek na řece Sázavě a jejich využití pro rozvoj ekonomiky regionu (strategie komunitně vedeného místního rozvoje MAS Posázaví) -součást širšího strategického rámce, je zde snaha kulturní památky revitalizovat a provázat to s rozvojem regionu.

Největší ekonomický potenciál Českého Šternberku v současnosti představuje turistický ruch a na něj navazující aktivity (ubytování, stravování, péče o krajinu, informační technologie). Ani tento potenciál však nemůže být plně využit bez zlepšení celkové kvality života (od ekologického hospodaření v krajině a podpory místní ekonomiky po dostupné formy vzdělávání a dalších služeb), díky níž bude možné nejen udržet obyvatele v místě, ale stát se též celkově přitažlivější pro trvalé bydlení. Zvýšení široce pojaté kvality života je tak klíčem k opětovné přeměně chalup na bydlení a k využití navržených rozvojových ploch bydlení. Představit si lze i to, že existující rekreační chatky si bude možné snáze krátkodobě pronajímat, což může být pro mnohé turisty i majitele těchto nemovitostí atraktivní alternativou k penzionům a hromadným ubytovacím zařízením.



Region působnosti MAS Posázaví k 31. 5. 2015 (dle Strategie komunitně vedeného místního rozvoje MAS Posázaví 2014-2020)

Největším turistickým cílem je hrad Český Šternberk. Jeho návštěvnost je zhruba 95 000 návštěvníků ročně, což na území MAS předčí pouze zámek Konopiště (130 tis. návštěvníků) a případně Vojenské technické muzeum Lešany (125 tis. návštěvníků – jde však pouze o odhad návštěvnosti velkých akcí), což je s velkým předstihem před všemi ostatními veřejně přístupnými turistickými objekty v regionu, jejichž návštěvnost nepřesahuje 20 tisíc (dle Posázaví o.p.s.). Hrad Český Šternberk má dle strategie MAS 2014-2020 velký potenciál rozvoje lokality.

zdůvodnění základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Návrh územního plánu respektuje a chrání veškeré hodnoty území, kulturní, historické, architektonické, přírodní, krajinné a civilizační. Základem zachování těchto hodnot je jejich identifikace a návrh vhodných opatření k jejich ochraně.

Identifikace hodnot:

Kulturní, historické a architektonické hodnoty

- národní kulturní památka hrad Český Šternberk prohlášený nařízením vlády č. 170/2008 Sb., ze dne 28.dubna 2008 o prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky (NP 332.), čp. 1 - na skále nad řekou Sázavou
- ochranné pásmo hradu: dne 4.10. 1979 bylo prohlášené Usnesením rady ONV Benešov č. 300 zřízení památkového ochranné pásma kolem hradu Český Šternberk, s cílem zabránit nežádoucím nebo rušivým zásahům při stavebních změnách, a zachování stávajícího rázu obce a okolí; toto ochranné pásmo zahrnuje celé zastavěné území obce a širší okolí
- nemovité kulturní památky:
 - zvonice (ÚSKP 37694/2-30), střed obce
 - socha sv. Antonína Paduánského (ÚSKP 14330/2-26), u domu čp. 10
 - socha sv. Františka Xaverského (ÚSKP 36624/2-27), na cestě k hradu u mostu
 - socha sv. Jana Nepomuckého (ÚSKP 33571/2-25), u mostu přes Sázavu
 - socha sv. Prokopa (ÚSKP 29875/2-29), u rybníka při silnici na Kácov
 - socha sv. Vendelína (ÚSKP 41601/2-28), v parku u cesty k rybníku
 - hospoda bývalá (ÚSKP 10844/2-4311), čp. 59
 - zámecká zahrada – hrad Český Šternberk (ÚSKP 32457/2-24)
- území s archeologickými nálezy (ÚAN) je celé správní území obce
- urbanistická struktura a charakter zástavby obce
- objekty drobné architektury.

Přírodní a krajinné hodnoty:

- obecná ochrana přírody,
- územní systém ekologické stability,
- EVL Natura 2000
- VPO dle ZÚR: NK 78 - NKOD: 78, VPO: K61 - K124
- VPO dle ZÚR: RC 939
- VPO dle ZÚR: RK 1323
- PP Na Stříbrné + ochranné pásmo
- ochrana zemědělské půdy proti vodní a větrné erozi a zvýšení přírodní složky v zemědělské krajině,
- ochrana krajinných a přírodních hodnot, vedoucí ke zvýšení ekologické stability území: založení chybějících prvků systému ekologické stability (biocentra, biokoridory), rozvoj mimolesní zeleně, soliterní zeleně, liniových porostů a doprovodné zeleně podél komunikací a vodních toků, rozvoj cestní sítě,
- koncepce řešení krajiny směřuje ke zvýšení rekreačního potenciálu krajiny a k ochraně a zkvalitnění podoby krajinného rázu;

Civilizační hodnoty:

- infrastruktura veřejných prostranství, přístupných komukoli bez omezení, provazující jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití do efektivních a estetických funkčních celků, a svým uspořádáním

podporující sociální interakci jakožto základ společenského života v komplexně diferencované moderní společnosti,

- dopravní infrastruktura, zajišťující vysokou mobilitu (silnice II. třídy, dálnice v sousední obci, železnice),
- technická infrastruktura, zajišťující komfortní bydlení a udržování sociálních vztahů na dálku (elektrorozvody, obecní vodovod, telekomunikace),
- harmonická krajina a zdravé životní prostředí, umožňující rekreaci a možnost zotavení, včetně infrastruktury ubytovacích zařízení individuálních i hromadných (rekreační chaty, rekreační areály, sportoviště, tábořiště).

-

Návrh opatření k ochraně identifikovaných hodnot:

- územní plán stanovuje takové podmínky využití a prostorového uspořádání ploch v zastavěném území, v zastavitelných plochách a ve volné krajině, které zajišťují ochranu všech identifikovaných hodnot (viz. výrok - kapitola f),
- za účelem ochrany objektů a hodnot, vyjádřitelných ve formě map, jsou v koordinačním výkresu vyznačeny limity využití území, vyplývající z dalších právních předpisů:
 - ochranné pásmo hradu Český Šternberk
 - území archeologických nálezů I. a II. kategorie
 - vyhlídkové body
 - ochranná zóna nadregionálního biokoridoru K78
 - ochranné pásmo přírodní památky
 - migrační koridor
 - vodní toky
 - ochranné pásmo vodních zdrojů
 - záplavová území řek Sázavy a Blanice Q5, Q20, Q100
 - aktivní zóna záplavového území
 - poddolované území
 - území náchylná k sesuvu
 - ochranné pásmo hřbitova
 - ochranná pásma dopravní infrastruktury - silniční, železniční
 - ochranné pásmo elektrorozvodů
 - ochranné pásmo dráhy
 - ochranné pásmo pozemních komunikací
 - ochranná pásma technických sítí (sledují kabelová vedení VN, komunikační kabely a paprsky, vodovody a objekty na těchto sítích).

Územní plán je zpracován v souladu s potřebami obce a zároveň tak, aby byly chráněny všechny identifikované hodnoty, které jsou vyjmenovány výše stejně jako základní opatření k jejich ochraně, které byly konkretizovány ve znění podmínek využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití (kap. f výroku) a graficky zachyceny jako limity využití území v koordinačním výkresu.

ochrana kulturních, historických a architektonických hodnot

Kulturní hodnoty území jsou územním plánem respektovány a chráněny, využití území je těmto hodnotám podřízeno. Na území obce se nachází nemovitá národní kulturní památka hrad Český Šternberk, jejíž součástí je celý ostroh, na kterém hrad stojí. Kulturní památkou je historická zahrada na pravém břehu Sázavy. Vzhledem ke svému charakteru jsou stavební součásti hradu vymezeny jako plochy občanského vybavení (OV) a nestavební součásti jako plochy veřejné zeleně (PZ), i když nejsou celé veřejně přístupné (např. svahy ostrohu).

Krom toho je zde sedm dalších nemovitých kulturních památek a dále řada dalších architektonicky, kulturně či historicky cenných objektů, nezapsaných v seznamu nemovitých kulturních památek (památníky, boží muka atp.). Všechny tyto objekty jsou zasazeny do harmonické kulturní krajiny (viz kap. níže), která se do současné podoby vyvíjela už od středověku, a která respektuje a dále rozvíjí její přírodní hodnoty. Urbanisticky hodnotná je struktura původního sídla v podhradí (na levém břehu Sázavy) a celé území obce je územím archeologického zájmu, přičemž v řešeném území se nachází několik míst

s pozitivními archeologickými nálezy – nejen v okolí hradu, ale též v Čejkovicích, v prostoru Stříbrného vrchu a prostor u řeky a při zatáčce pod silnicí na Uhlířské Janovice.

ochrana krajinných hodnot

Hrad je charakteristickou dominantou místa krajinného rázu Český Šternberk, je ikonou nejen městyse, ale celého širšího úseku Posázaví, a proto je třeba se postarat, aby žádné nové stavby toto pozitivní působení nenarušily. To hrozí zejména u výstavby v rozvojových plochách, které byly vymezeny již v ÚPSÚ a nacházejí se v tomto místě krajinného rázu. Místa krajinného rázu (MKR) jsou definována jako pohledově souvislé krajinné prostory, tj. jako „místnosti v krajině“. Jejich hranice tvoří pohledové horizonty, které jsou buď zřetelné (lesy, výrazné vrcholy a hřbety), anebo pozvolné (definované sice terénem, ale bez jasně vymezené hranice; jeden krajinný prostor plynule přechází do jiného). Hranice MKR Český Šternberk, která zasluhuje nejvyšší stupeň ochrany, byla operacionalizována jako hranice ochranného pásma nemovité národní kulturní památky hradu Český Šternberk, která je jedním ze zákonných limitů využití území. Podmínky prostorového uspořádání všech rozvojových ploch v tomto MKR proto obsahují formulaci: „v ochranném pásmu nemovité národní kulturní památky hradu Český Šternberk bude prokázáno, že veškeré stavby a činnosti např. nová zástavba, přestavby stávající zástavby (nástavby a přístavby), stavební a terénní úpravy respektují urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu“. Další podrobnější podmínky v ochranném pásmu nemovité národní kulturní památky hradu Český Šternberk nelze již v ÚP uplatnit z důvodu možného překročení kompetence územního plánu.

Z důvodů ochrany krajinných hodnot a po vyhodnocení výškové konfigurace sídla bylo územním plánem v regulativech rozděleno omezení podlažnosti staveb do 2 úrovní tak, aby nebyl nevhodně narušen pohled od dominanty (hradu) směrem k budoucí zástavbě na protilehlém svahu:

-nižší hladina zástavby 1NP+P (Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, tj. zastavitelné plochy v plochách proti hradu -pohledově exponované, výškově nejvýše položené), vyšší hladina zástavby 2NP+P (Z1, Z2, -pohledově méně exponované zastavitelné plochy).



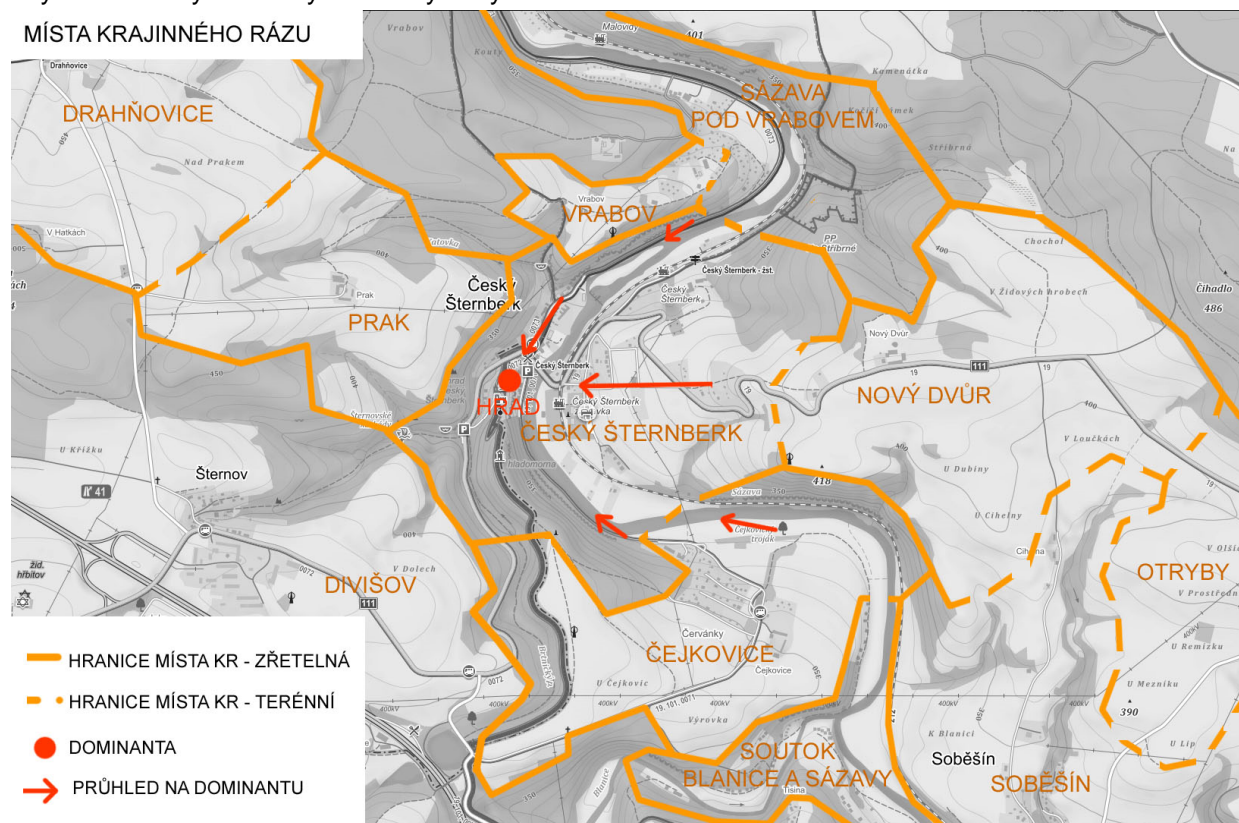
Aby bylo možno dopad výstavby na krajinný ráz posoudit, odvolává se ÚP na v koordinačním výkresu vymezené vyhlídkové body (z nádvoří hradu, z hladomorny a ze dvou míst na silnici II/111, která představuje jakýsi „vchod“ do tohoto MKR) a na schematicky vymezené průhledy na dominantu hradu (viz schéma níže), které jsou zároveň urbanistickými osami osídlení na levém a na pravém břehu Sázavy (tyto průhledy doplňují dva pohledy z míst, kde řeka Sázava vstupuje a vystupuje z tohoto MKR a dále pohled od památného stromu – Čejkovického dubu).

Další schematicky vymezená MKR představují krajinné celky Čejkovic, Praku a Vrabova, v jejichž těžišti se vždy nacházel či nachází hospodářský statek (tato kompozice je však dochovaná pouze v případě Praku; v menší míře na Vrabově, kde došlo k částečnému zalesnění; zástavba Čejkovic se začala rozšiřovat již za První republiky) a dále poměrně uzavřená MKR, která definuje sepětí chatových osad a toku řeky – Sázava pod Vrabovem a Soutok Blanice a Sázavy jižně od Čejkovic. Zatímco první tři zmíněná MKR mají pouze lokální význam, poslední dvě jsou patrná právě při vodáckém sjíždění Sázavy (popř. Blanice), resp. z turistické a cykloturistické stezky Vrabovem.

Městys Český Šternberk je též jedním z nástupních míst vodáckých výletů. I přes tuto synergii turisticky atraktivního hradu, vodácky využívané řeky a dobré napojení na železnici i dálnici v obci není žádné tábořiště či kemp s odpovídajícím vybavením. Tento potenciál územní plán navrhuje využít tak, že

v lokalitě pod nádražím vymezuje plochu pro tábořiště (plocha rekreace na plochách přírodního charakteru – RN). Výhodou této lokality je jak dobrá dopravní dostupnost (silnice, vlak), tak odstup od obytné zástavby – tak aby rekreanty nebyli rušeni rezidenti.

MÍSTA KRAJINNÉHO RÁZU



Schematicky vymezená místa krajinného rázu v řešeném území a jeho blízkém okolí

ochrana přírodních hodnot

V řešeném území se nacházejí území náležející do kategorie obecné ochrany přírody, ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (lesy, vodní toky a údolní nivy), jedno zvláště chráněné území – přírodní památka, evropsky významná lokalita (EVL) Natura 2000, památný strom a prvky územního systému ekologické stability od nadregionálních až po lokální (viz výše).

Podle strategie MAS je třeba zvýšenou péčí věnovat zejména řece Sázavě a jejímu okolí, kde je třeba skloubit ochranu přírody (tj. zejména unikátní symbiózy ryby hořavky duhové a sladkovodního miže (škeble) velevruba tupého, která je předmětem ochrany v rámci EVL, sběr odpadků a likvidaci invazních rostlin, revitalizaci břehů), energetické a vodohospodářské využití řeky (vodní elektrárny, jez, ochrana před povodněmi) s využitím rekreačním, které má též určitý ekonomický potenciál (sjízdnost řeky pro vodáky, prostupnost okolí řeky pro turisty a cyklisty, infrastruktura tábořišť a kempů, požadavky chatařů). Ve většině případů jde spíše o „měkká“ opatření, která nemají jasný průběh do územního plánu (jde o management a koordinaci), leč i tak se do ÚP promítla ochrana před povodněmi (při vymezení zastavěného území a při formulování regulativů využití ploch) a dále vymezení ploch pro tábořiště apod. (plochy RN).

Územní systém ekologické stability

Podle § 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, zajišťuje vymezení systému ekologické stability uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivého působení na okolní méně stabilní části krajiny a na vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny. Ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků, tvořících jejich základ. Jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. ÚSES byl vymezen na základě ÚPD kraje (upřesnění nadregionální a regionální úrovně) a zkoordinován tak, aby navazoval na ÚSES sousedních obcí (zejména Divišova, Všechlap a Drahnovic).

Lokální systém ekologické stability je vymezen a upřesněn územním plánem dle podkladů poskytnutých obcí s rozšířenou působností, ÚAP ORP Benešov. ÚSES v řešeném území je téměř celý funkční – k založení je vymezena pouze část LBK 2 východně od Čejkovic. Návrh ÚSES byl zpracován Ing. Josefem Krausem, autorizovaným projektantem ÚSES.

ochrana civilizačních hodnot

Jako jedna ze základních civilizačních hodnot byla identifikována svoboda, která se mj. konkretizuje v infrastruktuře veřejných prostranství (umožňují svobodu pohybu a shromažďování) a v infrastruktuře dopravní, která zajišťuje vysokou mobilitu prostorovou a do určité míry i sociální (možnost přestěhovat se a dojíždět).

Další civilizační hodnotou zásadního významu je rovnost. Tato hodnota je realizována jak skrze materiální a uživatelský komfort, který zajišťují nejrůznější veřejné technické sítě (vodovody, elektrorozvody, likvidace odpadů, telekomunikace), tak skrze péči o čisté a zdravé životní prostředí, se kterým úzce souvisí i možnost rekreace – což jsou mj. i jedny z hodnot, kvůli kterým je Český Šternberk vyhledáván turisty i rekreanty.

zdůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce se týká zastavěných a zastavitelných ploch, struktury veřejných prostranství, které tyto plochy provazují do jednotlivých sídelních celků, vzájemných vztahů mezi urbanizovanými plochami a jednotlivými sídly, vnitřní struktury urbanizovaných i rozvojových ploch, a dále vztahů urbanizovaných ploch ke krajinnému rámcu, popř. k dalším sídlům mimo řešené území.

Městys Český Šternberk sestává:

- z vlastního sídla Český Šternberk, které se nachází zhruba v těžišti řešeného území
- z menšího sídla Čejkovice v jižní části území
- z hospodářského statku (samoty) Prak v severozápadní části území
- z chatové osady Vrabov v severní části území
- a z chatové osady při soutoku Blanice a Sázavy, nacházející se v jižní části území.

zdůvodnění urbanistické koncepce sídla Český Šternberk

- Sídlo Český Šternberk sestává ze tří částí s odlišným charakterem:
- jednak z hradu Český Šternberk, který území dominuje z ostrohu nad řekou Sázavou,
- a ze sídla v jeho podhradí (historické jádro Českého Šternberku), které se obě rozkládají na levém břehu Sázavy,
- a dále z novodobé části, rozkládající se na pravém břehu Sázavy, jejíž součástí je historická zahrada s Parkhotelem Český Šternberk, několik ploch kobercové zástavby rodinnými domy, areál železniční stanice a v její blízkosti areál hromadné rekreace.
- Několik chat či rodinných domů je rozptýleno ve východní části území jak na dně údolí podél pravého břehu Sázavy, tak výše nad sídlem podél silnice II/111.

Celé sídlo Český Šternberk se nachází v rámci místa krajinného rázu Český Šternberk, kterému dominuje hrad (viz výše v kap. o ochraně krajinných hodnot), a kde jsou soustředěny a harmonicky provázány hodnoty historické, kulturní, architektonické, civilizační a ve značné míře též přírodní a krajinné. Ochrana identifikovaných hodnotných prvků (viz. kap. b.2 výrokové části ÚP) a zachování charakteru celého tohoto místa jsou základem urbanistické koncepce sídla Český Šternberk. Jelikož urbanistický rozvoj celé levobřežní části sídla Český Šternberk lze považovat za ukončený – omezený jak tokem Sázavy a záplavovým územím Q100, tak strmými a lesy pokrytými svahy, extenzivní rozvoj sídla je sledován pouze v pravobřežní části sídla (v rámci ploch Z1 až Z8 a plochy přestavby P1).

Jelikož hrad Český Šternberk je prohlášen za nemovitou národní kulturní památku a zároveň jde o jeden z nejvýznamnějších turistických cílů v celém širším regionu, který má potenciál generovat i další navazující ekonomické aktivity, ochranu a rozvoj areálu hradu je třeba podřídit hlediskům památkové ochrany. I proto byl hrad, bašta, hladomorna i Parkhotel na druhém břehu řeky zařazen do ploch občanské vybavenosti – veřejná infrastruktura (OV) a jeho okolí, včetně historické zahrady na druhém břehu řeky, do ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně (PZ). Veřejný zájem zde totiž převažuje nad zájmy soukromého vlastníka hradu.



Český Šternberk na mapě ze III. vojenského mapování (1877-1880, oldmaps.geolab.cz)

Historické jádro Českého Šternberku, rozkládající se v podhradí podél dvou terén respektujících cest, které jsou též jeho urbanistickými osami a kříží se na náměstí před obecním úřadem, je vklíněno mezi řeku Sázavu a prudké svahy údolí. Jelikož jde o centrum sociálních i ekonomických aktivit městyse, veškeré obytné plochy byly vymezeny jako plochy smíšené obytné – venkovské (SV), kde je možno umísťovat širší spektrum občanského vybavení, živností a provozoven, slučitelných s bydlením. Nachází se zde například obchod s potravinami, restaurace, penzióny a půjčovna lodí a turistického vybavení. Jako plochy OV jsou vymezeny obecní úřad, sokolovna a pošta. Urbanistickou strukturu sídla předurčuje terén a dominanta hradu. Severojižní urbanistickou osu tak zároveň v severní části definuje průhled na hrad, zatímco její jižní část je doslova vklíněna mezi řeku a prudké svahy hradního ostrohu, do nichž je i tak vsazeno několik domů. Severní konec sídla vyznačuje budova mlýna, jehož historie sahá až do 16. století, ve 20. letech 19. stol. Byl přestavěn a v 70. letech byl k němu vystaven jez. Mlýn má historicky a architektonicky hodnotnou formu.

V prostoru mezi hradem a mlýnem se po obou stranách urbanistické osy nachází řada hospodářských statků a menších stavení, využívaných jak pro bydlení tak pravděpodobně i k rekreaci. Západně od této zástavby do svahu šplhá několik zahrad a sadů (ZS), které však není povoleno dále zastavovat. Východně, v záplavovém území Q100, jsou vymezeny jak plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN), kde je sportovní louka za budovou Sokola, tak tenisové kurty, tak plochy zahrad a sadů (ZS). Oba typy ploch jsou v rámci záplavového území Q100 vymezeny jako nezastavitelné a neoplavitelné – a to z důvodu ochrany území před povodněmi. V severní části sídla jím prochází koryto drobné vodoteče Katovky. Části sídla západně pod hradem tvoří několik stavení, umístěných v drobném údolíčku podél toku potoka Brtnice a silnice II/111.

Na náměstí ve středu sídla je umístěna zvonička, autobusová zastávka a tok Brtnice je zde zatrubněn. Nacházejí se zde též sběrné nádoby na tříděný odpad a několik menších trávnických ploch.

Pravobřežní část Českého Šternberku se začala rozvíjet teprve po zprovoznění železnice roku 1901. Na ortofotomapě z roku 1953 je patrná řada domů podél silnice II/111, vedené již ve stávající trase (na rozdíl od trasy cesty do Otryb, která od brodu přes Sázavu mířila přímo do kopce na východ a byla doprovázena alejí), hřbitov, několik domů poblíž železniční stanice a dvě stavení jižně od Parkhotelu. V horní zatáčce silnice II/111 „U Kobery“ již stojí jeden dům a jsou zde patrné sady, v nichž postupně přibyly drobné rekreační chatky. Ve druhé polovině 20. století se tato zástavba mírně rozšířila téměř do rozsahu aktuálně vymezených ploch bydlení venkovského (BV), byla vysazena zahrada v současné ploše Z8 a přibylo též několik rekreačních chatek podél Sázavy. Od 90. let zde vyrostlo několik stavení nevhodného měřítka (parc. č. st. 513, jižně od Parkhotelu a parc.č. st. 532, narušující výhled na hrad ze silnice II/111) i nevhodného tvaru (nedokončené hromadné ubytovací zařízení v ploše přestavby P1).



Ortofotomapa z roku 1953 (kontaminace.cenia.cz)

ÚPSÚ z roku 1999 navrhoval poměrně umírněné rozvojové plochy bydlení (v rozsahu cca 2/3 současné plochy Z3 a 1/3 současné plochy Z2), rozšíření plochy sídelní zeleně (současná plocha K2), a 4 plochy územních rezerv pro bydlení (současná plocha Z4+1/3 plochy Z3, zbylé 2/3 současné plochy Z2, současná plocha Z8, dosahující až k ploše K2 a západní ¼ současné plochy Z5). Změny č. 1 a č. 2 z let 2003 a 2004 převedly 2 ze 4 ploch rezerv na plochy návrhové (současná Z2 a Z5), plochu Z5 rozšířily na její současný rozsah, areál hromadné rekreace u železniční stanice navrhly k přestavbě na bydlení, stejně jako chaty v zahradách horní zatáčce silnice II/111 (současné plochy Z6, Z7-část jako zeleň a k nim přílehlé zastavěná plocha BV) a severně od současné plochy přestavby P1 vymezily novou, cca 2 ha plochu pro bydlení (která byla dle požadavků Zadání vypuštěna). Mimo jakýkoli plán vyrostl na zahradě

v rámci současné rozvojové plochy Z8 jeden dosud nezkolaudovaný rodinný dům a v jižní části současné plochy garáž (v ÚP vymezená jako plocha zeleně v sídle), která byla v rámci Změn ÚP přičleněna do zastavěného území.

Zdůvodnění koncepce rozvoje sídla Český Šternberk

Rozvojová koncepce městyse navazuje na dříve schválenou dokumentaci (ÚPSÚ včetně změn č.1 a č.2). Některé rozvojové plochy tak byly vypuštěny (cca 2 ha plocha a nově byly zahrnuty plochy, které akceptují stávající stav v území s nevýrazným rozšířením (plocha Z8), většina rozvojových ploch však byla zachována (Z2 až Z7).

Plocha Z1 byla v původním ÚPSÚ vymezena jako zastavěná, šlo však o velké zahrady, které při novém vymezení zastavěného území v roce 2014 do něj nebyly začleněny. Návrh ÚP, respektující předchozí ÚPD a zájmy vlastníků však tuto plochu do rozvojových území navrácí, neboť se jedná o plochu pro výstavbu vhodnou. Vzhledem k charakteru území (terén, OP lesa, OP silnice) se zde však doporučuje povolit maximálně 2 rodinné domy.

Rozvojová koncepce vychází z výše diskutovaného širšího kontextu rozvoje, respektuje shora i zdola vzniklý strategický rámec (PÚR, ZÚR, ÚAP, Rozvoj regionu Posázaví), aktuální stav území a konkrétní požadavky Zadání. Bilance vymezených rozvojových ploch, možnosti přestavby rekreačních objektů a zástavba proluk jsou následující:

Bilance rozvojových ploch

Označení plochy	Navržené využití	Výměra [ha]	Počet nových RD	Počet nových obyvatel	Způsob výpočtu
Český Šternberk – zastavitelné plochy					
Z1	BV ZS	0,49 0,42	2	6	regulativ, plocha
Z2	BV	1,24	6	18	plocha+inf
Z3	BV	1,24	11	33	pozemky
Z4	BV	1,44	12	36	pozemky
Z5	BV	2,46	14	42	plocha+inf
Z6	BV	0,51	2	6	plocha
Z7	BV	0,27	1	3	plocha
Z8	BV, ZS	0,22 1,04	1	3	regulativ, 1 RD již rozestavěný
Zastavitelné plochy celkem včetně ploch ZS		9,33			
Zastavitelné plochy pouze BV celkem		7,87	49	147	
Plochy přestavby					
P1	OV	0,45	0	0	
P2	SV	1,44	4	12	plocha+inf
Plochy přestavby celkem		1,89	4	12	
Celkem		11,22	53	159	

Celková bilance	stav	návrh
počet obyvatel (ÚAP k 1.1.2016)	158	317

Též je třeba vzít v potaz, že počet RD a nových obyvatel v plochách uveden jako maximálně možný, a že reálně, pokud budou v rámci konkrétní parcelace ploch vymezeny větší parcely a respektována ochrana krajinného rázu, bude velice pravděpodobně nižší.

Souhrnně lze konstatovat, že i kdyby ÚP nevymezoval žádné rozvojové plochy a nepovoloval žádné chaty k rekolaudaci na bydlení, tak by i v rámci existujícího stavebního fondu umožňoval nárůst aktuální populace na dvojnásobek. Na druhou stranu je však třeba vzít v potaz náročnost adaptace staršího

stavebního fondu na aktuální obytný standard, stejně jako mnohdy komplikované majetkové poměry, které tomuto způsobu využití brání. Z těchto důvodů lze považovat vymezení nových rozvojových ploch za odůvodněné – otázka je především: jakého rozsahu? Neznámých, které do úvahy vstupují, je totiž mnoho – od ekonomického vývoje celého Metropolitního regionu, vývoje realitního trhu až po změny životního stylu. Vývoj v posledních dvou dekadách i pohled na podvyužité kapacity bytového fondu naznačuje, že rozsah rozvojových ploch je zbytečně velký. Významným argumentem pro jejich zachování je však právní jistota a oprávněná očekávání vlastníků těchto pozemků, kteří na nich mohou výstavbu připravovat, jsou na ně vázáni hypotéky apod. Zpomalení stavebního rozvoje navíc poskytuje příležitost rozvojové lokality lépe připravit a plánovat jejich zástavbu v delším časovém horizontu, což je zejména případem největší rozvojové plochy Z5, na kterou je požadována etapizace výstavby a zpracování územní studie US1.

zdůvodnění koncepce rozvoje Čejkovic

Čejkovice jsou menším samostatným sídlem jižně od Českého Šternberku, dostupným po místní komunikaci buď z Českého Šternberku nebo odbočkou ze silnice III/11127 u rybníka Brtnice. Původní historickou zástavbu tvoří hospodářský statek (nyní plocha SV), v jehož blízkosti se ve směru na Šternberk začala v průběhu 20. století rozšiřovat kobercová zástavba rodinných domů (BV), částečně smíchaná s rekreačními chatami. V zahradě u statku a později i při severním okraji lokality vznikly areály hromadné rekreace (RH). Původní statek byl nedávno rekonstruován a rekreační využití redukováno, takže celá plocha byla v ÚP vymezena jako plocha smíšená obytná – venkovská (SV), která umožňuje jak využití pro bydlení, tak poměrně široké spektrum činností, slučitelných s bydlením.

Léta nevyužívaný rekreační areál je vymezen jako plocha přestavby P2 – na plochu smíšenou obytnou - venkovskou (SV). Současný vlastník plochu pro RH nemá zájem využívat.

zdůvodnění koncepce rozvoje chatových osad a samot

Na území městyse se nacházejí dvě poměrně rozsáhlé chatové lokality: Vrabov v severní části území (cca 131 chat, 1 RD, 1 původní statek a 2 areály hromadné rekreace) a osady při soutoku Blanice a Sázavy (cca 47 chat). Tyto osady sestávají zejména z objektů rodinné rekreace (RI, RI-Z), ve Vrabově též se zahradami. Obě lokality jsou dostupné po místních komunikacích, které mají spíše charakter polních či lesních cest.

Problémem části těchto lokalit je to, že mnohé chaty nebo s nimi související pozemky se nacházejí v záplavovém území Q100, které bylo po povodních v letech 2002 a 2006 aktualizováno (tj. oproti předchozímu vymezení rozšířeno). Protože v území Q100 je z důvodu ochrany před povodněmi zakázáno budovat jakékoli stavby, a to včetně stavby oplocení, byly pozemky rekreačních objektů v záplavovém území vymezeny jako plochy staveb rodinné rekreace v záplavovém území (RI-Z), kde není povoleno budovat žádné stavby, ani stavby oplocení. Z areálů hromadné rekreace funguje zejména rekreační objekt Radostné mládí, nacházející se v lese nad Vrabovem (plocha RH).

Rozsah i využití rekreačního území stabilizované a lze předpokládat, že díky velké návštěvnosti hradu Český Šternberk i vodáckého využití řeky Sázavy i nadále atraktivní. Možnost rekolaudace rekreačních staveb na bydlení se vzhledem k poloze území a zájmům ochrany přírody, krajiny neumožňuje.

system sídelní zeleně

Sídelní zeleň je navržena:

- vymezením nezastavitelných ploch zeleně soukromé a vyhrazené (ZS), tyto plochy jsou vymezeny jak v zastavěném území jakožto plochy nezastavitelné, tj. za účelem ochrany krajiny a půdy přes dalším zastavováním, tak jakožto plochy zahrad a sadů v nezastavěném území, které navazují na sídlo,
- vymezením ploch veřejných prostranství - veřejné zeleně (PZ), většina těchto ploch je též součástí nemovité národní kulturní památky hradu Český Šternberk (území odlesněného ostrohu, na kterém

hrad stojí), další plochu představuje pás zeleně podél historické cesty na Uhlířské Janovice a historická zahrada naproti hradu, na opačném břehu Sázavy a nově založená plocha v Čejkovicích.

- další návrhovou plochu, převzatou z ÚPSÚ, představuje návrh na rozšíření historické zahrady (K2),
- vymezením ploch občanské vybavenosti – hřbitova (OH), stávající hřbitov při silnici II/111 ve směru na Uhlířské Janovice
- návrhem doprovodné zeleně komunikací a vodních toků.

zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury

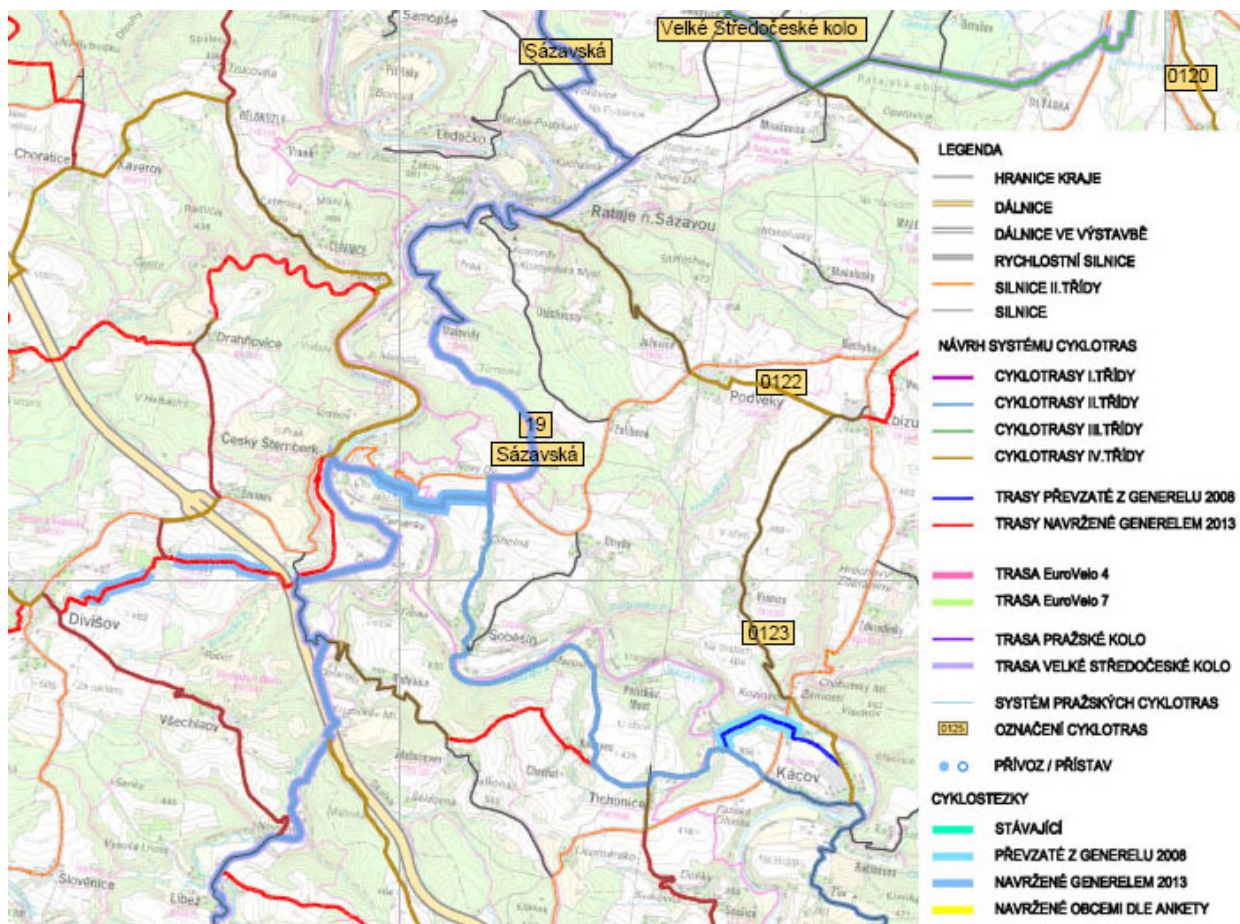
dopravní infrastruktura

Základní dopravní síť, zajišťující napojení řešeného území na širší region, je stabilizovaná. Její základ tvoří silnice II/111, napojená západně od řešeného území na dálnici D1. Na tuto páteřní komunikaci navazuje síť místních komunikací, napojujících jednotlivé části městyse i samostatné urbanizované plochy. V rámci urbanizovaného území jsou silnice součástí plochy veřejných prostranství, kde je třeba požadavky silniční dopravy (a to včetně dopravy v klidu) sladit s požadavky dopravy pěší a cyklistické. Mimo urbanizované území jde o plochy dopravní infrastruktury (DS), kde má před ostatními dopravními módy (pěší provoz a cyklodoprava) přednost silniční doprava – s výjimkou silnic, kde jsou též vyznačené cyklotrasy nebo značené turistické trasy, a kde je tedy potřeba počítat se zvýšenou frekvencí cyklistů a chodců.

Základem napojení území na systém hromadné dopravy je železniční trať, která územím prochází po pravém břehu řeky Sázavy. V obci jsou dvě zastávky: železniční stanice Český Šternberk a Český Šternberk – zastávka, která se nachází v areálu historické zahrady (PZ). Na náměstí v Českém Šternberku je autobusová zastávka, odkud jezdí autobusy přes Divišov do Vlašimi, do Benešova a do Prahy. V systému hromadné dopravy nejsou navrhované žádné změny.

komunikace místního významu, parkovací plochy

- zřízení místních komunikací, veřejných prostranství, parkovacích ploch a odstavných stání je umožněno v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, pro potřeby těchto ploch,
- v zastavěném území jsou plochy místních komunikací vymezené jako veřejná prostranství,
- část drážního pozemku za nádražím, která slouží ke zpřístupnění obytných objektů, a kde existuje cesta, je navržena k vymezení jako plocha veřejných prostranství – tak aby byl uveden do souladu stav právní se stavem faktickým,
- v obci se nacházejí tři parkoviště, sloužící zejména turistům: u řeky, pod hradem a u Parkhotelu Český Šternberk.



Výřez z cyklogenerelu Středočeského kraje (aktualizace 2014)

pěší a cyklistická doprava

- území plán vymezuje několik nových cyklotras;
- územní plán respektuje a přebírá cyklotrasu navrženou v ZÚR, cyklotrasa prochází přes soutok Sázavy a Blanice, Územní plán akceptoval i cyklotrasy vymezené v cyklogenerelu Středočeského kraje.
- stávající turistické cesty a cyklotrasy nejsou návrhem územního plánu dotčeny;
- hipostezky je možné realizovat v rámci ploch v nezastavěném území s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny.

zdůvodnění koncepce technické infrastruktury:

zásobování pitnou vodou

Sídlo Český Šternberk je zásobováno vodou z místních zdrojů, nacházejících se v lese nad Vrabovem. Jde o 1 vrt o maximální vydatnosti 0,6 l/s. Z nich je voda výtlačným řadem čerpána do zemního vodojemu 25 m². VDJ se nachází zhruba ve výšce 365 m.n.m. a je v něm osazeno dávkování chloru. Odtud je voda gravitačně dovedena do sídla a do odběrných míst rozvedena řady z PVC. Podle SLDB 2011 žijí všichni obyvatelé v bytech s vodovodem.

Z bilance potřeby pitné vody vyplývá, že vydatnost vodního zdroje v současnosti vyhovuje, a je schopna pokrýt i dvojnásobný nárůst populace (na cca 330 obyvatel). Je však možné, že takovýto nárůst počtu obyvatel by si též vyžádal zvýšení kapacity vodojemu tak, aby byly pokryty výkyvy ve spotřebě vody v průběhu dne. Z bilance též vyplývá, že pokud by došlo k maximálnímu kalkulovanému nárůstu počtu obyvatel, který se však v následujících dekádách nepředpokládá (výpočet a diskuse nad tímto číslem viz výše), bylo by potřeba vyhledat a do sítě připojit další vrt. V tom případě je též doporučeno provést

detailnější průzkum konkrétní spotřeby vody a reálně připojených obyvatel (část trvale bydlících např. žije v Čejkovicích, které na obecní vodovod připojeny nejsou).

potřeba vody na obyvatele $q = 158$ l/os./den
 koef. denní potřeby $k_d = 1,5$
 koef. hodinové potřeby $k_h = 1,8$

Bilance potřeby pitné vody v Českém Šternberku

	Obyv	Qp	Qp	Qd	Qd	Qh
		[m ³ /den]	[l/s]	[m ³ /den]	[l/s]	[l/s]
stávající stav	158	24,96	0,29	37,45	0,43	0,78
návrh	368	58,14	0,67	87,22	1,01	1,82

ÚP počítá s tím, že zastavitelné plochy Z1 až Z8 budou napojeny na obecní vodovod. Vzhledem k tomu, že některé zastavitelné plochy (Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8) jsou položeny výše, než dosahuje tlak z vodojemu, snížený o tření ve vodovodní soustavě, podmínkou zástavby těchto ploch je vyřešení zvyšování tlaku ve vodovodní síti, nebo je možné navrhnout v nových zastavitelných územích jiné řešení, které neovlivní vydatnost a kvalitu vody ve stávajících domovních studnách.

Ostatní části městyse (Čejkovice, Prak, chatové osady) jsou zásobovány individuálně ze zdrojů u jednotlivých nemovitostí a jejich napojení na obecní vodovod se nepředpokládá.

kanalizace

v obci není zavedená splašková kanalizace s ČOV, splaškové odpadní vody od trvale žijících i přechodně bydlících obyvatel jsou ve 100 % případů akumulovány v jímkách, ubytovací zařízení (hotely, areály hromadné rekreace) provozují vlastní čistírny odpadních vod

s ohledem na velikost městyse a počet trvale bydlících obyvatel (158 osob) není investičně a provozně výhodné budovat čistírnu odpadních vod a kanalizační síť

Je navrženo rekonstruovat stávající, popř. výstavba nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod. Vývoz zajišťuje pro obyvatele obce VHS Benešov s.r.o.

řešení likvidace odpadních vod ve vymezených rozvojových plochách bude řešeno v rámci stavební přípravy těchto ploch, v případě plochy Z5 v rámci řešení územní studie US1.

dešťové vody, vodní režim v krajině

- v obci existuje dešťová kanalizace, je však nutná její oprava – rekonstrukce; pro odvádění povrchových vod v obci jsou užívány rovněž příkopy, strouhy a propustky
- územní plán navrhuje vsakování maximálního množství srážkových vod na pozemcích u jednotlivých nemovitostí, popřípadě doplňkově zadržení v retenčních, vsakovacích a odpařovacích nádržích
- podél komunikací budou dešťové vody odváděny do podélných vsakovacích mělkých příkopů vyspádovaných, bez úprav povrchu a napojených na místní vodoteče
- na několika místech je orná půda odvodněna (poblíž Praku, v okolí Čejkovic).

energetika

- jižně od Čejkovic územím prochází vedení velmi vysokého napětí VVN 400 kV
- zásobování elektrickou energií je zajišťováno venkovním vedením 22 kV a trafostanicemi
- nová spotřeba bude napájena ze stávajících distribučních trafostanic

Bilance potřeby elektrické energie v Českém Šternberku

	počet bytů	specifický příkon	požadovaný výkon
		[kW/bj]	[kW]
stávající stav	63	6	378
návrh	143		858

zásobování plynem není řešeno a ani vzhledem k velikosti městyse se nepředpokládá ani v budoucnu;
telekomunikace

- územní plán respektuje stávající trasy telekomunikačních vedení, radioreléových paprsků a stávající komunikační zařízení
- místní telekomunikační síť vyhovuje, je provedena kabelovým rozvodem do účastnických rozvaděčů a lze pokrýt i nárůst počtu uživatelů.

nakládání s odpady

- v obci je zaveden systém separovaného sběru pro základní druhy odpadů, systém separovaného sběru odpadů a odvoz na skládku mimo území obce se návrhem územního plánu nemění
- sběrný dvůr pro deponování recyklátů není navrhován
- nakládání s bioodpadem z domácností je řešeno individuálně, kompostováním.

zdůvodnění koncepce občanské vybavení

- Městys disponuje spíše základním občanským vybavením, z velké části orientovaným na krátkodobé návštěvníky (turisty). Velká část tohoto vybavení je umístěna v rámci ploch občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV): obecní úřad, pošta, sokolovna, hrad, hotel, kavárna; dále je rámci plochy OH vymezen hřbitov, který má dostatečnou kapacitu, rozšíření se nenavrhuje. Další občanské vybavení funguje v rámci ploch smíšených obytných (SV): obchod s potravinami, restaurace, několik penzionů, půjčovna lodí, vinotéka, obchody se suvenýry a další obchody a služby.
- podle SLDB 2011 mimo obec vyjíždí 8 studentů či žáků,
- v městyse fungují tyto spolky a sdružení: TJ Sokol, Sbor dobrovolných hasičů, občanské sdružení Podhradí Českého Šternberka a Český rybářský svaz, místní organizace Český Šternberk.
- samostatná nová plocha: občanské vybavení – veřejné infrastruktury (OV) je vymezena v ploše přestavby P1, v současnosti jde o ruinu rozestavěného objektu vedeného v KN jako zastavěná plocha nádvoří bez způsobu využití, původně určeného pro rekreačního zařízení, jejíž likvidaci je pravděpodobně třeba před zahájením nové výstavby zajistit. Konkrétní náplň využití této plochy se teprve hledá
- další plocha občanského vybavení (vodácké tábořiště), je vymezena v ploše rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) – což je zcela v souladu se strategií rozvoje regionu Posázaví, kde byl identifikován nedostatek kvalitně vybavených kempů a tábořišť,
- nová zařízení občanského vybavení místního významu mohou být umístěna v rámci ploch bydlení (BV) a ploch smíšených obytných (SV) např. předškolní zařízení, služby a další činnosti – a to podle aktuálních potřeb obyvatel a možností městyse.

zdůvodnění koncepce veřejných prostranství

Veřejná prostranství, jakožto plochy přístupné komukoli bez omezení a zpravidla v majetku obce, jsou základem veškeré infrastruktury: jsou jimi vedeny silnice a místní komunikace, chodníky, jsou v nich vedeny (pod zemí i nad zemí) technické sítě (vodovod, elektrorozvody, telekomunikační kabely) a je na nich vymezena veřejná a zpravidla obcí opečovávaná zeleň. Tyto plochy propojují a zpřístupňují veškeré další plochy. Struktura veřejných prostranství tím, že definuje, která místa jsou si blízká, tvoří základ struktury sídla i jeho obrazu. Na podobu i charakter veřejných prostranství, a zvláště těch nejvíce navštěvovaných – urbanistických center a os – je proto třeba klást zvýšený důraz.

Strukturu městyse udávají dvě urbanistické osy: západo-východní, která nejprve sleduje trasu silnice II/111 ve směru od Divišova a do řešeného území vchází údolím potoka Brtnice, obchází hrad, na náměstí kříží severojižní osu, po mostě překračuje řeku Sázavu a v trase historické cesty míří rovně do kopce směrem na Uhlířské Janovice, přičemž při pohledu zpět jde o průhledovou osu na dominantu hradu Český Šternberk. Druhá urbanistická osa je na tu první kolmá a kříží ji na náměstí. Jde o cestu z Čejkovic podél Sázavy, pod hradem na náměstí, skrze historickou zástavbu k bývalému mlýnu a dále podél řeky do Vrabova. Při průchodu historickým jádrem Českého Šternberka na sever od náměstí jde opět

o pohledovou osu, mířící na hrad. Obě tyto urbanistické osy respektují terén, do kterého jsou harmonicky začleněny – a to i tím, že i v případě průhledových os nejde o tvrdé a rovné osy, ale o mírně směrově zvlňené cesty, kde se hrad střídavě objevuje a mizí.

Zatímco struktura veřejných prostranství levobřežní části Českého Šternberku je daná a vzhledem k její urbanistické i historické hodnotě je třeba jí respektovat, tak struktura veřejných prostranství v novější části pravobřežní, je dále rozvíjena. Je zde velice dobře patrné modernistické rozdělení funkcí, kdy se od původní urbanistické osy oddělila silnice II/111, která do kopce šplhá pozvolněji, meandruje směrem k vlakové stanici a hřbitovu (odkud je jeden z mnoha průhledů na hrad), a pokračuje výše k místu, kde opět kříží urbanistickou osu, ve své další zatáčce uzavírá několik zahrad s chatkami a skrze dva další zákruty, již mimo řešené území (další pohled na hrad), míří k Uhlířských Janovicím. Z této dopravní osy se právě v místech křížení s osou urbanistickou oddělují hlavní vstupy do stávající i navržené kobercové zástavby rodinnými domy. Zatímco urbanistická osa je vedena téměř kolmo na vrstevnice a hlavní dopravní osa se do kopce vine ve víceméně rovnoměrném podélném sklonu, ulice/obslužné komunikace jsou vedeny v zásadě po vrstevnicích.

Důležitost urbanistické osy je navrženo podpořit výsadbou pásu veřejné zeleně podél celé její délky. Charakter území bude nejlépe respektovat zástavba rodinnými domy, umístěnými ve větších zahradách, vyplňují ulicemi a silnicemi vymezené bloky, které postupně nahradí mozaiku polí, oddělených mezemi, mozaikou ploch zahrad s rodinnými domy, které oddělují ulice. Jako krajně nevhodná se proto jeví zástavba podél komunikací, která by svojí linearitou narušila právě mozaikovitý charakter území. Takovýto charakter zástavby sice vznikl ve spodní části pravobřežní části sídla, sledujíc tak široké zákruty řeky i železnice, leč výše ve svahu se již jeví jako nevhodný: linearitu údolního dna zde totiž střídá mozaikovitost polí, luk a koberců rodinných domů.

zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny již byla odůvodněna výše, v kapitole Ochrana krajinných hodnot, kde též byla schematicky vymezena místa krajinného rázu (MKR), která tvoří základ koncepce uspořádání krajiny. Tato MKR jsou zpravidla oddělena lesy, které kryjí strmé svahy i většinu terénních hrana a tvoří významný podíl krajinného pokryvu. Krajinnou mozaiku drobnějšího měřítka, stejně jako historicky utvářené harmonické vztahy jednotlivých elementů krajinného rázu, jejichž úhelným kamenem je dominanta hradu Český Šternberk, je třeba chránit zejména v kulturně i krajinářsky nejhodnotnějším MKR Český Šternberk (jeho hranice definuje ochranné pásmo hradu).

Vyvážený vztah přírodních a antropogenních elementů vyjadřuje hodnota koeficientu ekologické stability $KES=1,86$, což značí vcelku vyváženou krajinu, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami, důsledkem čehož je i nižší potřeba energo-materiálových vkladů. Krom 39% podílu lesů tvoří krajinný pokryv 24% orné půdy, 17% trvalých travních porostů – jejichž podíl ÚP umožňuje, vymezením ploch NS dále zvýšit – a 5% vodních ploch.

Jelikož koncepce uspořádání krajiny a ochrana hodnot území úzce souvisí s řešením vymezených rozvojových ploch Z1 až Z8, je toto ošetřeno i ve znění podmínek prostorového uspořádání dotčených ploch s rozdílným způsobem využití (BV, SV, OV).

Integrální součástí koncepce uspořádání krajiny je:

- návrh ÚSES,
- ochrana před povodněmi (která je též ošetřena v podmínkách využití příslušných ploch – zejména nepřípustností výstavby staveb a oplocení v území vymezeném jako záplavové území Q100),
- zajištění retence vody v krajině a možnost realizace protierozních opatření (část orné půdy byla vymezena jako plochy NS, kde je preferován trvalý vegetační pokryv),
- koncepce rekreace v krajině, která respektuje stávající objekty rekreace individuální i hromadné, kde však využití s těmito objekty souvisejících pozemků podřizuje ochraně před povodněmi, a kde je

preferován rozvoj nepobytové rekreace (pěší, cyklistická a vodní turistika) – jsou vymezeny nové cyklotrasy a místo pro vodácké tábořiště (plocha RN),

- ohledy na nepobytovou rekreaci v krajině jsou v souladu se zajištěním prostupnosti krajiny, která je díky jejímu rekreačnímu využití na vysoké úrovni (je zde řada značných turistických cest i cykloturistických tras).

plochy změn v krajině

- K1 plocha rekreace na plochách přírodního charakteru (RN): vodácké tábořiště u řeky pod železniční stanicí – nově vymezeno za účelem podpory nepobytové turistiky a zároveň z důvodu alespoň částečného oddělení rezidentů od rekreatantů (vymezení plochy pod železniční stanicí umožňuje zachování nočního klidu v obytném území),
- K2 plocha pro založení plochy veřejné zeleně (PZ), navazující na historickou zahradu a provazující stávající i navržené plochy bydlení – převzata z ÚPSÚ,
- K3 plocha pro založení části LBK2 – hranice plochy mj. respektuje hranici záplavového území Q100, která též vymezuje údolní nivu.

územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability.

Podle § 4 zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění, zajišťuje vymezení systému ekologické stability uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivého působení na okolní méně stabilní části krajiny a na vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny. Ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ. Jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Prvky systému ekologické stability jsou vymezovány ve třech úrovních, nadregionální, regionální a lokální. Územní systém ekologické stability je vymezen a upřesněn územním plánem dle podkladů nadřazené krajské dokumentace (vymezení prvků nadregionálního a regionálního ÚSES), územně technických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů územního plánu.

Návrh ÚSES zpracoval Ing. Josef Krause, autorizovaný projektant ÚSES. Návrh respektuje a do měřítko ÚP upřesňuje v ZÚR Středočeského kraje vymezené prvky nadregionální a regionální. Vychází přitom z územně technických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů.

Součástí lesního komplexu v severovýchodním segmentu území je nadregionální biocentrum NRBC 939 „Nový dvůr“, z něhož směrem na jih vychází nadregionální biokoridor K78, z něhož se u soutoku Sázavy s Blanicí odpojuje regionální biokoridor RBK 1323; součástí těchto biokoridorů jsou vložena lokální biocentra a je na něj napojen lokální ÚSES (LBK 2, LBC 38); napojení ostatních ploch a ochranu krajinného rázu zajišťují interakční prvky – liniová a doprovodná zeleň.

Prvky ÚSES vymezené v nadřazené dokumentaci ZÚR Stř. kraje byly územním plánem převzaty, dle podrobného rozboru a průzkumu v území byly trasy vyhodnoceny jako funkční a z tohoto důvodu nebylo nutné je v územním plánu vymezit jako veřejně prospěšné opatření.

Místní ÚSES byl koordinován zejména v návaznosti na ÚSES v obcích Všechny, Český Šternberk a Divišov, odkud bylo přejato i označení některých prvků (LBK 38). ÚSES je v naprosté většině případů funkční, k vymezení na orné půdě je navržena pouze část LBK 2, nacházející se východně od Čejkovic.

Prvky lokálního ÚSES vychází z kostry ekologické stability a jsou tvořeny zahrnutím nejstabilnějších segmentů v krajině tak, aby byly dodrženy limitující parametry tvorby biocenter a biokoridorů a došlo k

návaznosti na území sousedních obcí. Soubor opatření realizujících skladebné prvky ÚSES směřují k vytvoření přirozených nebo přírodě blízkých společenstev v daném území.

Biocentra, s výjimkou lesních biocenter (v plochách lesních-NL), jsou vymezena jako plochy přírodní-NP.

Biokoridory jsou vymezeny jako překryvný prvek na plochách s rozdílným způsobem využití mimo zástavbu; jsou územním plánem vymezeny trasami - koridory, které usnadní pozdější vymezení těchto liniových prvků ÚSES při následných upřesnění v projektech ÚSES či KPÚ, s ohledem na konkrétní podmínky v území, vlastnické vztahy apod. Biokoridory podél vodních toků mohou tak být v dalším stupni projektové dokumentace vymezeny po obou stranách, nebo po jedné straně vodního toku, v souladu s využíváním krajiny. Biokoridory jsou vymezeny na těchto plochách s rozdílným způsobem využití:

plochy smíšené nezastavěného území - NS

plochy vodní a vodohospodářské - W

plochy lesní - NL

Po zpracování projektů ÚSES nebo po schválení komplexních pozemkových úprav, kde budou biokoridory jednoznačně územně vymezeny, budou plochy biokoridorů využívány také jako plochy přírodní - NP.

Limitující parametry ÚSES jsou navrženy dle obecných zásad minimálních prostorových parametrů, tzn. šířka lokálního biokoridoru lesních společenstev 15 m, lučních a mokřadních společenstev 20 m; minimální plocha lokálního biocentra a lučních společenstev 3 ha, mokřadů 1 ha.

Principem vymezení systému ekologické stability je plošná ochrana území, na kterém jsou prvky ÚSES (biocentra a biokoridory) vymezeny. A to jak ochranou ploch s již stávajícími společenstvy s různým stupněm ekologické stability, tak územní ochranou ploch určených k založení (doplnění a realizace neexistujících prvků ÚSES a dosažení optimální funkčnosti biocenter a biokoridorů hospodařením v souladu s podporou druhové diverzity a ochranou přírody).

Plochy prvků ÚSES jsou územním plánem vymezené jako nezastavitelné, zásadním požadavkem je zachování průchodnosti - bezbariérovosti.

Součástí vymezení ÚSES na lokální úrovni je též vymezení liniové a doprovodné zeleně (tzv. interakční prvky), která byla vymezena zejména na základě ortofotomapy. V případě řeky Sázavy jde o doprovodné břehové porosty, které de facto vymezují koryto řeky – které je na mnoha místech užší nežli plocha W, která byla vymezena podle údajů v KN. V případě MKR Český Šternberk bylo v souvislosti s vymezením rozvojových ploch vymezeno též několik nových prvků liniové zeleně (mezi hřbitovem a plochou Z5 a jižně od plochy Z8). Důvodem vymezení těchto prvků je ochrana krajinného rázu.

Na pozemcích určených pro ochranu a tvorbu ÚSES nelze měnit stávající kulturu za kulturu nižšího stupně ekologické stability, ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko-stabilizační funkci.

Obecné zásady péče o prvky ÚSES v řešeném území

Územní plán stanoví, že na plochách, vymezených pro lokální ÚSES je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření, která lze, dle platných předpisů, umístit v nezastavěném území. Na plochách ÚSES a v jejich blízkosti je nutno vyloučit činnosti, které by mohly vést k ochuzení druhové bohatosti, snížení ekologické stability a funkčnosti stávajících a navrhovaných prvků ÚSES. V nefunkčních prvcích ÚSES je nutné zachovat podmínky pro vznik přírodních nebo přírodě blízkých ekosystémů, při respektování návrhu cílových společenstev a dodržení limitujících parametrů ÚSES.

U lesních společenstev je dlouhodobým cílem postupná úprava druhové skladby porostů na porosty s přirozenou či přírodě blízkou druhovou skladbou, odpovídající konkrétním stanovištním podmínkám.

U lučních společenstev je cílem postupná obnova druhově bohatých luk s extenzivním způsobem hospodaření - založením na orné půdě či vhodným způsobem hospodaření na stávajících lučních porostech.

Obnova luk na orné půdě regionální travinobylinnou směsí.

Obnovou stávajících luk pravidelným kosením nebo pastvou ve vhodném období, omezováním šíření náletových dřevin a expanzivních druhů rostlin, nehojení umělými hnojivy a zachování vodního režimu.

U vodních a mokřadních společenstev - hydrografická síť, pokud není vážně narušena, je v krajině dokonale propojena a neměnná, každý vodní tok, pokud nebyly zničeny jeho ekologické funkce, působí v krajině jako biokoridor. Revitalizace vodních toků, malých vodních ploch a mokřadů je základním principem obnovy krajiny.

Revitalizací vodních toků, tj. obnovou přírodě blízkého stavu toků, vodních ploch a mokřadů technickými prostředky, většinou v podobě investičních stavebních akcí, včetně obnovy břehových a doprovodných porostů.

zdůvodnění návrhu 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

Žádné tyto stavby ani opatření nebyly územním plánem vymezeny. Z tohoto důvodu nebyl též zpracován a zařazen do Návrhu ÚP výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo

Žádné takovéto stavby ani prostranství nebyly územním plánem vymezeny. Z tohoto důvodu byl též vypuštěn výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

zdůvodnění vymezení plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Po posouzení rozvojové plochy Z5 byl v návrhu územního plánu uplatněn požadavek na zpracování územní studie, a to zejména z těchto důvodů:

- plocha lokality větší než 2 ha,
- ochrana krajinného rázu, zajistit respektování harmonických vztahů v místě krajinného rázu Český Šternberk, zejména zachování dominanty hradu a relativně drobného měřítko krajinné mozaiky,
- navrhnout strukturu veřejných prostranství a veřejné zeleně, respektovat při tom (a případně zvýraznit) urbanistickou osu ulice při jižní hranici plochy Z5, která bude sloužit též jako způsob napojení větší části plochy Z5 na síť místních komunikací,
- navrhnout způsob parcelace území - pozemky vymežit v minimální velikosti 1000m
- navrhnout způsob zajištění zásobování pitnou vodou a řešení likvidace splaškových vod.
- *je požadováno prokázání splnění hygienických limitů hluku daných nařízením vlády č. 148/2006 Sb. v rámci zpracování územní studie*

zdůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán stanovuje v ploše Z5 etapizaci výstavby (v ploše bydlení v rodinných domech - venkovské – BV). První etapa zahrnuje zástavbu max. 7 rodinných domů.

Druhá etapa zahrnuje zástavby na ploše pozemků parc.č. 354/5, 354/6 a je možná až po naplnění první etapy. Plocha umožní zástavbu maximálně 7 rodinných domů.

Návrh byl proveden s ohledem na upřednostnění ploch, kde je již stavební činnost zahájena a plocha je vlastníky pozemků a staveb využívána jako zahrady. Druhá etapa zahrnuje plochu dvou pozemků, které se obhospodářují v souladu s katastrem nemovitostí jako pole. Toto území po naplnění etapy první umožní zastavět vzniklou proluku v zástavbě.

Od.) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Charakter zastavěného území dovoluje umístit novou výstavbu v rámci vymezeného zastavěného území: proluky – napočítáno zhruba 7 proluk v Českém Šternberku a 6 v Čejkovicích, brownfields – plocha rozestavěného objektu hromadné rekreace (ruina), vymezená jako plocha přestavby P1 – plocha vymezena k využití jako občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV) P2 – plocha vymezena k využití jako plocha smíšená obytná – venkovská (SV) přestavba objektů rodinné rekreace na objekty pro bydlení (v rámci ploch SV a BV) - napočítáno zhruba 10 takovýchto chat v Českém Šternberku a 4 v Čejkovicích,

Definice 06/2008 podle Národní strategie regenerace brownfieldů:

“BROWNFIELD je nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace.”

využití zastavitelných ploch vymezených v předchozí ÚPD

Od doby schválení ÚPSÚ (1999), a jeho změn č. 1 (2003) a č. 2 (2004) byl v rámci tehdy vymezených rozvojových ploch postaven pouze jeden rodinný dům (mezi současně vymezenými plochami Z3 a Z4). Zároveň došlo k výstavbě dopravní a technické infrastruktury, obsluhující rozvojové plochy Z3 a Z4. Zastavěno bylo též několik proluk v zastavěném území a došlo k přestavbě a částečné demolici objektů v rámci rekreačních areálů, nyní vymezených jako plochy SV (nad železniční stanicí a v Čejkovicích).

Zastavitelné plochy určené pro bydlení, navržené územním plánem a jeho změnami, byly využity pouze minimálně. V rámci ploch Z3 a Z4 však výrazně pokročila jejich územní příprava.

Návrh územního plánu nevymezuje nové zastavitelné plochy nad rámec ploch již posuzovaných a vyhodnocených předchozí ÚPD, tj. ÚPSÚ Český Šternberk z r. 1999, Změna č. 1 z r. 2003 a Změna č. 2 z r. 2004. Dvě z ploch, které tato dokumentace vymezila jako plochy územních rezerv, ÚP vymezuje jako plochy rozvojové (Z4 a Z8). Jednu plochu, o výměře zhruba 2 ha, ÚP oproti původnímu územnímu plánu z návrhu vypouští.

vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Jelikož intenzita výstavby v Českém Šternberku je nízká a stávající rozvojové plochy jsou dostatečně kapacitní, není potřeba vymezovat žádné nové rozvojové plochy. Obec má též vnitřní rezervy ve formě rekreačně využívaných chat a chalup v rámci obytného území.

Podrobnější zdůvodnění viz kapitoly: „zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce – širší kontext“ a „zdůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“.

od.k) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

postavení městyse v systému osídlení

Městys Český Šternberk je stabilní součástí sídelní struktury. Městys je tvořen hlavním sídlem Český Šternberk a menším od hlavního sídla odděleným sídlem Čejkovice. Na území městyse se dále nachází několik samot a rozsáhlá rekreační oblast. První písemná zmínka o sídle Český Šternberk pochází již z r. 1242.

Obec vznikla jako podhradí Hradu Český Šternberk. Již v roce 1654 je zmiňována jako městečko. Roku 1961 spadala obec pod okres Vlašim, jinak (1869-1890; 1900-1930 a od r. 1961) pod okres Benešov.

10. října 2006 získal Český Šternberk status městyse.

Český Šternberk je malým městysem v současnosti s cca 150 obyvateli. V městyse převažuje obytná a rekreační funkce, původní zemědělské statky v současné době slouží buď z části nebo celé k rekreaci.

Území obce není součástí žádné rozvojové oblasti republikového nebo krajského významu. V jeho blízkosti při jižním cípu prochází D1, nejbližší sjezd z dálnice je umístěn při sídle Šternov sousedící s Českým Šternberkem.

Městys Český Šternberk je členem mikroregionu CHOPOS, který byl založen v r. 1999 a sdružuje 20 obcí v okrese Benešov. Jeho cílem je celkový rozvoj mikroregionu a cestovního ruchu.

širší dopravní vztahy, vztahy technické infrastruktury

dopravní vztahy

Dopravní obsluhu zajišťuje silnice II. třídy č. 111, která prochází zastavěným územím a v sídle Nechyba (u Zbizub) se napojuje na silnici II/125, druhou stranou přechází dálnici D1 a protíná silnici II/112 mířící do Benešova, končí napojením na E55.

Železnice - úsek trati č. 212 je stabilizovaný, není potřebné navrhovat jiné řešení.

širší vztahy technické infrastruktury

nadmístní systémy technické infrastruktury:

nadzemní el. vedení 400 kV

Zásobování pitnou vodou:

Městys má obecní vodovod napojený na místní vrt.

V obci existuje dešťová kanalizace, je nutná oprava - rekonstrukce. Pro odvádění povrchových vod v obci jsou užívány rovněž příkopy, strouhy a propustky.

V obci není zavedená splašková kanalizace s ČOV, splaškové odpadní vody od trvale žijících a přechodně žijících obyvatel jsou ve 100 % případů akumulovány v jímkách a vyváženy na ČOV mimo obec. Ubytovací zařízení (hotely, areály hromadné rekreace) provozují vlastní čistírny odpadních vod.

Územní plán respektuje veškeré nadmístní systémy dopravní a technické infrastruktury v jejich dosavadním rozsahu a významu. V řešeném území se nevyskytují navrhované systémy dopravní a technické infrastruktury, které by vycházely z nadřazené ÚPD.

Sousední obce:

Český Šternberk, k.ú. Český Šternberk

Rataje nad Sázavou, k.ú. Malovice (okr. Kutná Hora)

Soběšín, k.ú. Soběšín (okr. Kutná Hora)

Divišov, k.ú. Zdebuzeves, k.ú. Měchnov

Všechlapy, k.ú. Všechlapy

širší vztahy územního systému ekologické stability a dalších přírodních systémů

Řešeným územím prochází osa nadregionálního biokoridoru NRBK K78, na kterém leží regionální biocentrum RBC 939 Nový Dvůr. Při jižním cípu území lemuje břeh Blanice regionální biokoridor RBK 1323.

Do ochranné zóny NRBK K78 spadá skoro celé území městyse, vyjma západního cípu.

V návrhu lokálního ÚSES je zohledněna návaznost na prvky v rámci širších vztahů (viz. výše), a návaznost na lokální ÚSES na území sousedních obcí. Území městyse Český Šternberk leží ve východní části okresu Benešov, při hranici s okresem Kutná Hora, v oblasti Středního Posázaví, ÚP Český Šternberk koordinuje označení prvků lokálního ÚSES na základě širších vztahů území.

limity využití území

Územním plánem jsou respektovány limity využití území v rámci širších vztahů:

kulturní hodnoty:

- nemovitá národní kulturní památka hrad Český Šternberk
- nemovité kulturní památky: park na opačném břehu Sázavy než hrad, zvonička, bývalá hospoda a sochy sv. Antonína Paduánského, Františka Xaverského, Jana Nepomuckého, Prokopa, Vendelína
- území archeologického zájmu 1. kategorie – území hradu a jeho nejbližší okolí, lokalita Stříbrná (či Na Stříbrných) a lokalita U Nového Dvora
- 2. kategorie – Čejkovice – středověký a novověký dvůr
- celé území obce je územím s archeologickými nálezy
- ochranné pásmo hřbitova limit 100m

ochrana přírody a krajiny:

- NATURA 2000 – evropsky významná lokalita: Dolní Sázava
- přírodní památka „Na Stříbrné“ a její ochranné pásmo
- významné krajinné prvky ze zákona
- vzdálenost 50 m od okraje lesa (ochranné pásmo lesa)
- památný strom „Čejkovický troják“
- prvky ÚSES (viz výše)

dopravní infrastruktura:

- silnice II. třídy 111, železniční koridor „Posázavského Pacifiku“

technická infrastruktura

- ochranné pásmo el. vedení VVN a 22 kV
- ochranná pásma vodních zdrojů

voda:

záplavové území Q100

geologie:

poddolované území

území náchylná k sesuvu (střední třída náchylnosti)

Veškeré tyto limity využití území jsou návrhem územního plánu respektovány.

od. I) vyhodnocení splnění požadavků zadání a další základní informace o pořízení územního plánu

Územní plán byl zpracován na základě schváleného zadání územního plánu Českého Šternberka, ve kterém jsou specifikovány požadavky na řešení.

Vyhodnocení požadavků vyplývajících ze zadání

Níže odkazujeme na jednotlivé kapitoly a body zadání, případně kurzívou citujeme jednotlivé požadavky, které jsou následně vyhodnoceny.

a)1 – ÚP respektuje současné hodnoty a historické uspořádání sídla (viz kap b) výroku) a navrhuje takový rozvoj, který reaguje na nové podmínky v území (viz. kap c) výroku)

a)1.i – požadavky PÚR ČR jsou vyhodnoceny v kap. b) tohoto odůvodnění

a)1.ii – požadavky ÚPD vydané krajem jsou vyhodnoceny v kap. b) tohoto odůvodnění

a)1.iii – požadavky ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů:

vytvořit podmínky pro stabilizaci stávajících zaměstnavatelů - územní plán navrhuje tři plochy kde je umožněno podnikání ve větší míře, jedná se o plochy smíšené obytné – venkovské, občanského vybavení a plochy staveb pro rodinnou rekreaci. V plochách smíšených obytných venkovských je umožněna drobná řemeslná výroba

rozhodnout o budoucím rozvoji městyse i s ohledem na jeho historický vývoj - hlavní rozvoj městyse bude probíhat na protějším břehu než stojí hrad. Tento rozvoj nebude zasahovat do hlavní pohledové osy z hradu a na hrad a bude prováděn v citlivých dimenzích, tak aby nenarušil dominantu hradu

v řešeném území navrhnout rozsah zastavitelných ploch a ploch přestavby - většina zastavitelných ploch je převzata z předcházející územně plánovací dokumentace, nové rozvojové plochy jsou vymezeny na základě oprávněných požadavků a doplňují stávající strukturu sídla

prověřit rozvoj území s ohledem na krajinný ráz - ÚP stanovuje základní charakteristiky krajinného rázu (kap. e.1) výroku, kap. i) „ochrana krajinných hodnot“), které se promítají též v regulativech využití ploch (kap. f) výroku). Je stanoven takový rozvojový rámec, aby rozvoj území (tj. zejm. obytná výstavba) hodnoty krajinného rázu respektoval

provést návrh řešení veřejné infrastruktury - veřejná infrastruktura bude navazovat na stávající síť, podrobné řešení veřejné infrastruktury bude zpracováno v rámci projektové přípravy území

územní plán nepřevzme z ÚAP– chybný zakres PP Na Stříbrné, chybný zakres vodních zdrojů - územní plán nepřevzal chybný zakres PP Na Stříbrné ani chybný zakres vodních zdrojů

Požadavky na civilní ochranu jsou součástí kap. od.e.2) tohoto odůvodnění

a)1.iv – rozvoj městyse je sledován takřka výhradně na plochách, vymezených v ÚPnSÚ. Podrobnější zdůvodnění viz kap i) „zdůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“.

Koncepce rozvoje je řešena tak, aby nedocházelo k zatěžování životního prostředí, funkcí ekologické stability a s ohledem na území Natura 2000. Podrobnější zdůvodnění viz kap od.i)

Všechny rozvojové plochy dle zrušené dokumentace byly prověřeny.

- ÚPnSÚ včetně jeho změn č. 1 a 2 vymezoval rozsáhlé rozvojové plochy, které neodpovídaly velikosti obce a byly využity pouze minimálně (viz kap. od.j) tohoto odůvodnění); důvody tohoto stavu jsou komentovány v kap od.i) „zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce – širší kontext“; z těchto důvodů byla hledána redukce rozsahu rozvojových ploch; prvním kritériem pro vymezení rozvojových ploch v ÚP byla legitimní očekávání vlastníků pozemků, tj. zejména, zda již byla plocha zainvestována (což se týká zejména zařazení ploch Z3, Z4 a Z8); druhým kritériem byla dostupnost dopravní a technické infrastruktury; a protože za významnou hodnotu území je považován krajinný ráz a historicky vzniklá urbanistická struktura s dominantou hradu, třetím kritériem bylo hledisko vhodnosti plochy z pohledu dopadu na tyto hodnoty území;
- průnik druhého a třetího kritéria představují plochy Z2, Z5, Z6 a Z7, které jsou dobře dopravně dostupné a zároveň jsou rozloženy podél urbanistické osy – historické cesty, která míří od mostu přes Sázavu na východ; z důvodu ochrany krajinného rázu byla v plochách Z3, Z4, Z5 a Z8 omezena výška staveb na 1 NP + podkroví, protože u vyšších staveb hrozí potlačení dominantního postavení hradu, a to zejména při pohledu z příjezdové silnice od Uhlířských Janovic
- plocha Z1 byla zařazena proto, že je výjimečně dobře napojena na dopravní infrastrukturu (silniční i železniční), a navíc je při pohledu z hradu kryta terénní vlnou, takže její zástavba by představovala minimální dopad na krajinný ráz

- plocha, ležící východně od silnice II. třídy, (470/1, 470/3, 471) a pozemek par.č. 444/2 nebyly do rozvojových ploch zařazeny → důvodem je ochrana krajinného rázu a nezastavěného území a dostatečně kapacitní rozsah rozvojových ploch, které jsou přeřaty z ÚPnSÚ
- vypuštěna byla plocha sestávající z pozemků 433/4, 433/5, 433/6, 427, 428 (tj. cca 2 ha) → důvodem je ochrana krajinného rázu a nezastavěného území, příliš velká kapacita této plochy a ve srovnání s plochami Z1 až Z7 horší dopravní dostupnost
- část pozemků 440 a 420/4 byla vymezena jako obytná plocha BV, zbytek ponechán jako zahrady ZS (obojí součástí rozvojové plochy Z8) → na části pozemku 440 se nachází rozestavěná stavba rodinného domu, zbytek je využíván jako zahrada; toto využití i jeho rozsah byl shledán v souladu a urbanistickou koncepcí a koncepcí ochrany krajiny („mozaikovitá struktura“), další rozšiřování zástavby v této ploše je však nežádoucí, neboť hrozí změna charakteru území na kobercovou zástavbu, která by představovala jak výrazně větší změnu krajinného rázu, jehož základní charakteristikou je dominanta hradu a drobné krajinné měřítko s převahou přírodní prvků, tak neúměrný nárůst počtu obyvatel
- pozemek 420/1 byl vymezen jako plocha změny v krajinně K2 (plocha veřejných prostranství-veřejné zeleně - PZ), pozemek 420/3 byl ponechán jako plocha zemědělská (NZ) - důvodem je zachování drobné mozaiky polí, zástavby a zahrad, která je jedním ze základních atributů krajinného rázu; dalším důvodem je, že údržba příliš velkých ploch veřejné zeleně je vzhledem k velikosti obce považována za nevhodnou; tento důvod může vést i k tomu, že v rámci podrobnější územní přípravy může být plocha K2 využita spíše extenzivním způsobem, tj. se přiblíží spíše ploše smíšené nezastavěného území (NS)
- plochy areálu bývalé podnikové rekreace (býv. rekreační středisko “Interier”) v severovýchodní části území byla z části vymezena jako plocha hromadné rekreace (RH) a zčásti jako plocha smíšená nezastavěného území (NS) → část objektů byla v minulosti asanována, část je nadále využívána, ÚP vychází z aktuálního stavu území a jeho pozemkového členění; zmenšení rozsahu zástavby v této okrajové části obce je z důvodu pozvolného přechodu zástavby do krajiny považováno za žádoucí
- veřejná prostranství, dopravní infrastruktura: část drážního pozemku, využívaného jako pozemní komunikace, je navržena k převedení na plochu veřejného prostranství. Jehož součástí bude komunikace, zpřístupňující výše zmíněnou plochu RH - důvodem je uvedení právního stavu území do souladu s aktuálním využitím a dále zajištění napojení zastavěné plochy RH na veřejnou komunikaci
- výstavba v záplavového území Q100 je vyloučena – viz podmínky využití ploch (kap f) výroku)
- stavby pro zemědělství a podnikání je možno umísťovat v rámci ploch SV a BV pouze v případě, že jsou slučitelné s bydlením
- důsledky vymezení rozvojových ploch na ZPF jsou vyčísleny a odůvodněny v kap od.n) tohoto odůvodnění
- pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou návrhem ÚP dotčeny
- etapizace využití rozvojových ploch není stanovena, neboť všechny vymezené plochy navazují na zastavěné území, dopravní i technickou infrastrukturu
- demografické posouzení je součástí kap i) odůvodnění
- výstavba nových vícepodlažních domů není v území povolena, maximální výšková hladina zástavby je 2 NP + podkroví
- ÚP v kap. f) výroku vyjmenovává rozvojové plochy, kde je jejich využití podmíněno prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací
- ÚP umožňuje zalesnění pozemků v plochách smíšených nezastavěného území (NS)
- zahrady, které umožní plynulý přechod zástavby do volné krajiny, jsou vymezeny jako plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS)

a)2.i – požadavky PÚR ČR jsou vyhodnoceny v kap. od.b) tohoto odůvodnění

a)2.ii – požadavky ÚPD vydané krajem jsou vyhodnoceny v kap. od.b) tohoto odůvodnění

a)2.iii – požadavky ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů:

dopravní zatížení silnice II. a její využívání kamionovou přepravou je s ohledem na její šifkové parametry a trasování ve svažitém terénu problémem v území → trasa silnice je stabilizovaná a vzhledem k terénním poměrům lze těžko uvažovat o změně trasování; pro napojení rozvojových ploch jsou využity pouze stávající křižovatky; intenzitu kamionové přepravy tak buď celková ekonomická situace, anebo nabídka kvalitnějších alternativních tras

a)2.iv - *V územním plánu bude řešena koncepce dopravní obsluhy komplexně, bude zahrnovat pěší, cyklistickou i automobilovou dopravu* → dopravní síť je stabilizovaná a vzhledem k terénním a územním podmínkám nelze očekávat žádné změny v trasování silnice ani železnice; v území existuje hustá síť rekreačně využívaných pěších tras, změny jsou navrženy pouze v cyklistické dopravě – která je navržena v souladu se ZÚR a s aktualizací cyklogenerelu Středočeského kraje z r. 2014

Územním plánem bude prověřena možnost dobudování ploch pro pěší → Český Šternberk má přiměřenou síť veřejných prostranství a pěších cest, proto je třeba se zaměřit spíše na jejich kvalitu; ÚP proto dává prioritu v textu popsaným urbanistickým plochám (kap. c) výroku)

- ÚP nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření
 - koncepce technické infrastruktury je zachována, počítá se pouze s jejím rozšířením do rozvojových ploch
 - detailní umístění nové technické infrastruktury předurčováno tam, kde to není nezbytné – ÚP proto žádnou novou TI neumísťuje
- a)3.i – požadavky PÚR ČR jsou vyhodnoceny v kap. b) tohoto odůvodnění
a)3.ii – požadavky ÚPD vydané krajem jsou vyhodnoceny v kap. b) tohoto odůvodnění
a)3.iii – požadavky ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů – již vyhodnoceno výše
a)3.iv – další požadavky – již vyhodnoceno v kap i) odůvodnění

Prověřit možnosti obnovení doprovodné zeleně při polních cestách, remízku a dalších prvků zeleně v zemědělské krajině → v hlavním výkresu jsou vymezeny stávající i navrhované prvky liniové a doprovodné zeleně, které jsou kategorizované jako interakční prvky

Upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro cílovou charakteristiku krajinného typu krajina zvýšených hodnot H → viz kap. e) výroku

b) z kapitoly nevyplývají žádné požadavky na vymezení územních rezerv

c) ÚP vymezuje dvě plochy přestavby (P1 a P2), přičemž lokální asanace se předpokládá zejména v ploše P1, kde se nachází ruina rozestavěného hotelu

Protože ÚP nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, opatření ani asanace, příslušný výkres nebyl do ÚP zařazen

d) ÚP vymezuje jednu plochu území studie – viz kap j) výroku

e) variantní řešení nebylo požadováno a žádné varianty nebyly zpracovány

f) ÚPD je uspořádána dle požadavků zadání
konzultace s NPÚ - ÚOP SČ nebyly provedeny

h) Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 3.4.2015 požadováno.

Postup pořízení územního plánu je popsán v kapitole od.a).

od.m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V řešeném území nejsou vymezeny žádné plochy nadmístního významu.

od.n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územního plánu na zemědělský půdní fond je zpracováno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení vyhlášky č. 13/1994 Sb., Postupy k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu při zpracování a projednávání územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů (§ 3 - § 7)

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND K. Ú. ČESKÝ ŠTERNBERK													
číslo lokality	způsob využití	zábory podle jednotlivých kultur				zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					kód BPEJ	celkem (ha)	nově vymezeno oproti ÚPnSÚ (ha)
		orná půda	zahrady	ovoc. sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
Z1	BV			0,49		0	0	0	0,49	0	5.29.41	0,49	0
Z2	BV	1,25				0	0	0	1,25	0	5.29.41	1,25	0
Z3	BV	1,24				0	1,24	0	0	0	5.29.11	1,24	0
Z4	BV	1,44				0	1,44	0	0	0	5.29.11	1,44	0
Z5	BV	1,01	0,41	0,82		0	1,65	0	0	0	5.29.11	2,24	0
						0	0	0	0	0,59	5.29.54		0
Z6	BV		0,15	0,36		0	0,17	0	0	0	5.29.11	0,51	0,05
						0	0	0	0	0,34	5.40.78		0,05
Z7	BV			0,27		0	0	0	0	0,27	5.40.78	0,27	0,10
Z8	BV	0,11	0,11				0,22				5.29.11	0,22	0,22
celkem		5,05	0,67	1,94		0	4,72	0	1,74	1,20		7,66	0,42

Nově vymezené plochy oproti již bilancovaným v původním územním plánu jsou menšího rozsahu a z celkových záborů v řešeném území zaujímají 5,83%.

94,17 % záborů ZPF je obsaženo a bilancováno v platné územně plánovací dokumentaci.

Zábor ZPF podle tříd ochrany

I	II	III	IV	V	Celk.
-	4,61	-	1,74	1,20	7,55
-	61,1%	-	23,0%	15,9%	100%

Zábory se nedotýkají nevhodnější půdy nacházející se v I. třídě ochrany, největší procento záborů 59,5% probíhá v II. třídě ochrany a bylo již bilancováno v ÚPnSÚ: z 4,61 ha záboru ve II. třídě ochrany již bylo bilancováno 4,53 ha.

Rozdělení záborů dle způsobu využití:

Zábor ZPF-účel záboru	ha	%
zastavitelné plochy – bydlení (již bilancováno v ÚPnSÚ):	7,24	95,92%
zastavitelné plochy – bydlení (nově vymezené v ÚP):	0,31	4,1%

Zábory spadají do rozvojových ploch pro bydlení, z nichž převážná část byla převzata z platného ÚPnSÚ.

Odůvodnění záboru ve II.třídě ochrany

Dle §4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (vč. zákona č. 41/2015 Sb.), část III: Zásady plošné ochrany ZPF odst. 4 se odst. 3 nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich určení: Zastavitelné plochy pro bydlení Z3, Z4, Z5, Z6 a Z8 jsou v ÚPnSÚ ve znění jeho změny č.1 a 2 obsaženy, ke změně určení tedy nedochází.

Plocha Z8, určená pro výstavbu max.2 RD, byla z původní rozsáhlé plochy rezervy pro bydlení do nového ÚP zanesena pouze v minimálního rozsahu 0,22ha, zbylou část tvoří stávající a navržená plocha zeleně soukromé a vyhrazené pro změnu kultury, nikoliv k záboru ZPF. Z plochy Z8 je část plochy již k zástavbě využita, pouze není provedena kolaudace a zapsání na kat. nemovitostí . Z tohoto důvodu prokazatelně dochází k záboru pouze polovičnímu tj. max. 1000m2 , rozšíření je vhodné i vzhledem k výraznému posílení zeleně, která ztrákní pohled z hradu.

Parcelace na pozemky rodinných domů v těchto zastavitelných lokalitách, vymezených v ÚPnSÚ pro bydlení, již proběhla (plochy Z3, Z4 a část Z5), část plochy Z3 se již stala zastavěným územím.

V souladu s původní územně plánovací dokumentací tedy bylo již v území postupováno (parcelace a prodej pozemků, zahájení výstavby, případně již dokončené realizované stavby) a ve veřejném zájmu městyse není zcela popřít své původní záměry v neprospěch svých občanů (Někteří vlastníci by navíc mohli uplatnit po obci náhrady ve výši svých prokazatelně vynaložených prostředků ve smyslu ust. § 102 stavebního zákona.)

Vstup do II.třídy ochrany je tedy v tomto případě zdůvodněn akceptováním stávající urbanistické koncepce řešící rozvoj obce.

Oproti ÚPnSÚ byly navíc vypuštěny rozsáhlé plochy záborů v V.třídě ochrany (území v blízkosti P1) - také část mezi Z2 a silnicí, celkem 2,0 ha BPEJ 5.29.44.

Současně bylo upuštěno od zástavby územní rezervy (původně 1,7 ha), vymezené v ÚPnSÚ (plocha, která dle ÚPnSÚ navazovala východně na veřejnou zeleň -K2) -byla ponechána pouze drobná zastavitelná plocha Z8, větší část původní plochy rezervy je v ÚP nyní vymezena pro plochy zeleně soukromé a vyhrazené, část byla ponechána jako plochy zemědělské.

Pozemky PUPFL

Územní plán nezasahuje do pozemků určených k plnění funkce lesa.

Ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa (tzv. ochranné pásmo lesa) plocha přestavby P1 (rozvojová plocha Z1 má v ochranném pásmu lesa plochy ZS-stav).

od.o) rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Námítky nebyly uplatněny.

od.p) vyhodnocení připomínek

Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci společného projednání

(ve smyslu ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona)

Petr Fořt, Praha, připomínky ze dne 28. 4. 2016,

doručeno na úřad městyse dne 2. 5. 2016, č.j. 130/5/2016

Citace: „Vážené obecní zastupitelstvo, na základě veřejné vyhlášky - oznámení o vystavení Územního plánu Český Šternberk 2016 podávám tyto připomínky:

Mám za to, že údaje uváděné v Územním plánu by měly být v souladu s údaji v Katastru nemovitostí. Konkrétně ÚP má zakreslené inženýrské sítě (vodovodní potrubí, kanalizaci) vedoucí přes pozemkovou parcelu 517/11 zapsanou na mém listu vlastnictví KN. V Katastru nemovitostí nejsou tyto IS zaneseny vzhledem k absenci vyrovnání majetkoprávních vztahů umístění stavby (potrubí) a pozemku parc. č. 517/11.

Současně upozorňuji na skutečnost, že vodovodní potrubí vedené přes pozemkovou parcelu č. 517/5 v podélném směru toku řeky, je fakticky uloženo cca o 2m vlevo od vedení zakresleného v ÚP.

Jako další připomínku uvádím, že předložený návrh ÚP neřeší přístup na celou řadu pozemků na pravém břehu řeky poz. par. č. 412/15, 14, 13 atd. Přístup na tyto pozemkové parcely v této lokalitě byl řešen ještě za minulého zastupitelstva (starosta Štěpán Kopeček) a je stále nedořešen.

Děkuji, že se těmito připomínkami budete zabývat.“

Vyhodnocení:

Připomínku vztahující se k řešení souladu s údaji v katastru nemovitostí ve vztahu k vedení inženýrských sítí nelze akceptovat. Není úkolem územního plánu řešit nedořešené vlastnické vztahy v území nebo případně věcná břemena. Územní plán převzal údaje z územně analytických podkladů poskytnutých úřadem územního plánování. Tyto byly po obdržení uplatněné připomínky prověřeny a na základě podkladů zpracovaných provozovatelem došlo k některým úpravám trasování podzemního vedení. Upozornění, že vodovodní potrubí je uloženo cca o 2m vlevo od vedení zakresleného v ÚP je údaj, který je však v měřítku územního plánu nevyjadřitelný (použité měř. 1 : 5 000).

Připomínku vztahující se k řešení přístupu na celou řadu pozemků na pravém břehu řeky poz. par. č. 412/15, 14, 13 atd. a k požadavku na vyřešení příjezdu na pozemek navrhovatele konstatujeme, že není úkolem územního plánu řešit majetkoprávní vztahy.

Územní plán řeší základní koncepci rozvoje území a ne přístupy k jednotlivým pozemkům. Tyto lze řešit jinými právními předpisy, např. v souladu s ustanovením § 170 odst. 2 stavebního zákona, kde je uvedeno, citace: Právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout nebo omezit k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě, nebo např. dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákon, kde je uvedeno: Vlastník nemovité věci, na niž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.

Radoš Fořt, Český Šternberk, připomínky ze dne 1. 5. 2016,
doručeno na úřad městyse dne 2. 5. 2016, č.j. 131/5/2016

Citace: „Seznámil jsem se s návrhem územního plánu pro Český Šternberk.

K předloženému nám několik poznámek.

- K zásobování vodou z obecní vodovodu slouží vrtaný vodní zdroj vydatnosti 0,6 l/sec. t. j za 24 hod. celkem 51,8401, čili 51,84 m³. Stávající vodojem v rozsahu 25m² /má být asi kubických/, je tedy dimenzován jen na přibližnou polovinu, kapacity pramene, přitom jsou období, kdy je vody nedostatek a ÚP předpokládá další posílení zdroje.

Je tu ale další problém. Stávající vodojem leží ve výšce 365 m n. m., ale plánovaná výstavou rodinných domků na pozemcích pod Novým Dvorem, sahá podle vrstevnic do 360 m n. m. Stěží tam dosáhne max. čára hydrostatického tlaku.

Doporučuji proto uvažovat s odběrem z vydatného prameniště za bývalou, vesnicí Chochol./odtud pocházel rod Havlínů ze statku/. Tato vesnice je uvedena ještě na mapě

z r. 1720. Prameniště je na katastru Otryb, stejně tak i návrh umístění vodojemu u silnice II/111 proti Novému Dvoru na kótě 430 m n. m. Tím by byla vyřešena jak kapacita potřeby, tak i potřebný výtlač. Vše na přiložené situaci : M = 1:25000.

- Ke zlepšení dopravní situace jsem před 17lety nabídl rozšíření silnice II/111 pod mou chalupou do mého pozemku cca o 1,2 až 1,5 m. Před dvěma lety jsem dostal 30. 5. 2014 dopis se žádostí se stavbou pro územní řízení. Při osobním jednání se zástupci investora a projektanta na místě v červnu 2014 jsem se dozvěděl, že stavební práce začnou následujícího roku. Zatím, jak víme je „ticho po pěšině“. ÚP konstatuje m.j., že „trasa silnice II/111 je stabilizovaná“. Přesto doporučuji , s ohledem na zvyšující se frekvenci průjezdů motorových vozidel, zejména TIR v trase Kolín-Tábor přes naši obec, aby do Zásad územního rozvoje kraje, byla zakomponována Územní rezerva pro silnici II/111. Navrhují trasu obchvatem Českého Šternberku využitím místních komunikací, přemostěním řeky Sázavy i železnice ČD. Trasa je rovněž vyznačena v situaci M = 1:25000. ZÚ je ve staničení 22 km silnice II/111.

1. úsek 0,200 km v poli v katastru Měchnova, v původní trase 111 do roku 1897 - je dosud v podtisku mapy M = 1:25000. Byla rekultivována v 70 letech v rámci NZO/neinvestiční zúrodňovací opatření/.

2. úsek 0,250 km po hrází Brtnického rybníku po III/11127

3. úsek 1,100 km po místní komunikaci Brtnice – Čejkovice

4. úsek 0,600 km polní trať v Čejkovicích

5. úsek 0,720 km polní trať v Soběšíně

6. úsek 1,190 km místní komunikace Soběšín - silnice II/111 za N. Dvorem. Celkem tedy 4,06 km

včetně mostu 0,250 km mezi úseky 4. a 5. nad řekou Sázavou a železnicí ČD Čerčany - Světlá n. Sáz.

- K zákresu chráněných objektů - je mylně umístěn bod pro sousoší sv. Františka. To je na pravém břehu Brtnického potoka, pod vtokem Šternovského, na mapě doporučuji mezi chráněné zanést kapličku sv. Prokopa při Šternovském potoce na katastru Čes. Šternberk. Katastrální hranice je vedena polovinou cesty. V zasklené klenbě kapličky byla umístěna dřevěná plastika sv. Prokopa s čertem. V roce 1944 kluci z Hitlerjugend, kteří dlouhodobě za války bydleli v Parkhotelu, kamením rozbili okenní plastiku. Ještě několik roků po válce jsem její torzo vídal na zámecké chodbě u nohou rytířského brnění.
Objekt kapličky byl zásluhou pana Ing. Jana Tupého z Praku na jeho náklad rekonstruován v roce 1998. Dostala novou fasádu, střechu a akademický malíř a sochař Jan Henych na vnitřní stěnu provedl malbu sv. Prokopa s čertem. Na informační tabuli u skály je m. j. k vidění také kopie grafiky kapličky s okolní krajinou od Antonína Bolzana z r. 1997. Ke chráněným objektům by podle mého mínění, měl také patřit pomník padlých ve světové válce 1914-1918. Ten také jako jediný v celém širokém okolí přikázali Němci zničit. Zášť vzbudil asi text na tabuli, usazené do kamene pomníku: "Obec Český Šternberk věnuje svým příslušníkům, kteří vehnáni do války 1 914 - 1918 položili své mladé životy za cizí hříchy a zločiny". Deska nebyla rozbита ale zakopána a hned v létě 1945 slavnostně Sokolem Český Šternberk znovu odhalena. Navrhuji také její přemístění do centra obce na důstojnější místo. Hodně rodů padlých mužů už nemá pamětníky.
- Na mapě není zaznamenán zemní vodojem, pro hrad Český Šternberk. Je umístěn v lese ve Vokáčově vrchu, ale zejména by mělo být chráněno prameniště v Čurdašce. Stalo se, v sedmdesátých letech m. stol., že Státní statek využil úvozovou cestu v hranici katastru k založení kukuřičné siláže. Vytlačené štávy zasáklý do podzemní vody a na hradě čepovali zpěněnou a páchnoucí vodu. Statek musel hrad zásobovat cisternami od SVAKu.
- Není zakresleno odvodnění louky pod Blanici, mezi Černou stráni a Sázavou ze sedmdesátých let.
- Nerozumím, návrhu zřízení protierozní meze na poli nad touto loukou. Stávající mez, zarostlá stromy i křovinami v délce cca 300m je v severní části vysoká 1,5m, v jižní dokonce 3,5m. Přesto když bylo pole nad ní oseto kukuřicí, došlo ke splachu ornice do cesty a na louku pod ní. Protierozní opatření trvalé hodnoty vidím v založení TTP v šíři max. 25m nad stávající mezí, t.j. 25 x 300 m = 0,75 ha kvalitního sena i otavy.
- Nakonec ještě vyjádřím nesouhlas s tím, aby moje zahrada u č.p. 5 byla v ÚP zanesena jako Z3 - Plochy zeleně soukromé a vyhrazené. Je to ovocný sad a tak je také veden na LV. Požaduji, aby zahrada, stejně jako sousední byla v ÚP vedena v SV Plochy smíšené obytné - venkovské, a prosím o vysvětlení.

Vyhodnocení:

Vyhodnocení první odrážky:

Informace o vydatnosti zdroje pitné vody jsou zpracovateli územního plánu známy. Z tohoto důvodu je navrženo podmíněně přípustné využití ploch, které reagovalo na tento problém.

Doporučení využití vydatného prameniště na území sousední obce není předmětem řešení tohoto územního plánu. V rámci stanovení podmínek využití jednotlivých ploch se však ani toto řešení v budoucnu nevylučuje v případě, že se obce na řešení společně dohodnou. Zastupitelstvo městyse Český Šternberk nedostalo zmocnění rozhodovat o plochách ležících na území sousedních obcí. Tato problematika může být řešena mimo proces pořizování územně plánovací dokumentace. V přípustných podmínkách v plochách nezastavitelných se připouští budování technické infrastruktury, tj. i výstavba nových vodovodních řadů nebo posílení stávajících zdrojů.

Vyhodnocení druhé odrážky:

Informace, že obcí je veden průtah silnice II. třídy, která je v některých částech nevhodně zúžená a jejím provozem dochází k hlukové zátěži, je známý fakt.

Doporučení zakreslit návrh obchvatu Českého Šternberka do Zásad územního rozvoje Středočeského kraje dle navrhovatelem navrženého řešení jako územní rezervu je vzat na vědomí. V rámci pořizování této nadřazené dokumentace může být i tento návrh prověřován a v případě, že s ohledem na dopravní zátěž a parametry stávající silnice bude přeložení trasy silnice II. třídy natolik aktuální, může být řešení do nadřazené dokumentace včleněno. Orgán obce může v procesu pořizování zásad územního rozvoje uplatnit připomínky nebo námitky v případě, že toto uzná za vhodné, avšak důraz bude kladen i na reálné řešení a nutnost vynaložení finančních prostředků.

Vyhodnocení třetí odrážky:

V rámci úprav dokumentace před veřejným projednáním došlo k ověření zakreslení všech nemovitých kulturních památek a v případě zjištění nesouladu toto bylo napraveno.

Jako kulturní, historické a architektonické hodnoty jsou ve výrokové části uvedeny i objekty drobné architektury (sochy, pomníky, kříže atd.), které je potřebné v území zachovat a ochránit.

Územní plán nebude vymezovat místo pro přemístění pomníku padlým ve světové válce 1914-1918. Přemístění na vhodnější místo je možné provést kdykoliv v dohodě s občany obce a s orgánem obce, mimo proces pořizování územního plánu.

Vyhodnocení čtvrté odrážky:

Územní plán v grafické části zakresluje pouze základní koncepci - veřejný vodovod nebo veřejné vodní zdroje. Ochrana všech vodních zdrojů je zajištěna ve smyslu vodního zákona.

Vyhodnocení páté odrážky:

Územní plán zakreslil meliorované plochy do koordinačního výkresu (výkres č. II.2.a.). Investice do půdy - odvodnění bylo zakresleno dle územně analytických podkladů poskytnutých úřadem územního plánování.

Vyhodnocení šesté odrážky:

Návrh předkládaný ke společnému projednání vymezil plochu jako plochu změny v krajině – plochu pro založení části LBK2 – založení meze na orné půdě. Původní text byl upraven - K3 plocha pro založení části LBK2. Jakým způsobem bude v budoucnu vyřešen konkrétní návrh k posílení funkce územního systému ekologické stability, bude věcí navazujícího řízení.

Vyhodnocení sedmé odrážky:

Na základě požadavku navrhovatele a protože bylo prověřeno, že zahrada je funkčně propojena s č.p. 5 , byla tato v upraveném návrhu k veřejnému projednání vymezena jako SV Plochy smíšené obytné – venkovské.

Připomínky v rámci veřejného projednání nebyly podány

(ve smyslu ust. § 52 stavebního zákona)

od. q) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů textové části odůvodnění územního plánu:

58 stran textu, včetně titulní strany a obsahu.

grafická část odůvodnění obsahuje 3 výkresy:

II.2.a: Koordinační výkres, měřítko 1 : 5 000

II.2.b: Širší vztahy, měřítko 1 : 50 000

II.2.c: Předpokládané zábory půdního fondu, měřítko 1 : 5 000

Poučení: Proti územnímu plánu Český Šternberk vydanému formou opatření obecní povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).



Iveta Bártová
starostka městyse



Roman Plachý
místostarosta městyse