

Územní plán **XAVEROV**

Zpracovala : Ing.arch. Ivana Tichá
Sokolská 66
273 64
mail iti@mbox.vol.cz
tel. 605 419 899

Datum: leden 2013

Návrh územního plánu - obsah

- textová část
- grafická část
 - I.1 Výkres základního členění území – m 1:2 880
 - I.2a Hlavní výkres – sídlo – m 1:2 880
 - I.2b Hlavní výkres – správní území sídla – m 1:5 000
 - I.3 Výkres veřejné infrastruktury - m 1:2 880
 - I.4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - m 1:2 880

Odůvodnění územního plánu – obsah

- textová část
- grafická část
 - II.1a Koordinační výkres – sídlo – m 1:2 880
 - II.1b Koordinační výkres - správní území – m 1:5 000
 - II.2 Výkres širších vztahů – m 1:50 000
 - II.3 Výkres předpokládaných záborů ZPF – m 1:2 880

1) Návrh územního plánu - obsah

A) Textová část

- a) vymezení zastavěného území
- b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) urbanistická koncepce, vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) koncepce veř. infrastruktury, vč. podmínek pro její umístování
- e) koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- 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
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
- i) údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

B) Grafická část

- I.1 Výkres základního členění území – m 1:2 880
- I.2a Hlavní výkres – sídlo – m 1:2880
- I.2b Hlavní výkres – správní území sídla – m 1:5 000
- I.3 Výkres veřejné infrastruktury - m 1:2 880
- I.4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - m 1:2 880

2) Odůvodnění územního plánu - obsah

A) Textová část

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, vč. souladu s ÚPD vydanou krajem
- b) údaje o splnění zadání
- c) komplexní odůvodnění přijatého řešení, vč. vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- d) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, jak a zda bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na ŽP
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL
- f) popis výchozích údajů o území, které nebyly součástí textové části návrhu ÚP

B) Grafická část

- II.1a Koordinační výkres – sídlo – m 1:2 880
- II.1b Koordinační výkres - správní území – m 1:5 000
- II.2 Výkres širších vztahů – m 1:50 000
- II.3 Výkres předpokládaných záborů ZPF – m 1:2 880

Návrh ÚP - TEXTOVÁ ČÁST

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území ve smyslu § 2, odst.1, d); § 58, § 59, § 60 stavebního zákona a příloha č.7, část I., odst.1, a) vyhlášky č. 500/2006 Sb. bylo vymezeno v ÚP, který je nyní předmětem, úpravy. Tento ÚP byl schválen usnesením ZO Xaverov dne 10.2.2005, a vydán Vyhl. č. 1/2005, o závazných částech ÚPO – tato vyhláška nabyla právní moci dne 20.3.2005. Zastavěné území vycházelo z úpravy dle 1.9.1966, a bylo korigováno dle skutečného stavu v území. Nyní bylo korigováno dle stavební činnosti, která proběhla v území od doby schválení původního územního plánu. Zastavěné území je vyznačeno na výkresech I.1 (zde je jeho vymezení nejčitelnější, neboť celé zastavěné území je podbarveno), I.2a, I.2b, kde je povinným údajem, dále i na ostatních výkresech - I.3, I.4, i na koordinačních výkresech, které jsou součástí odůvodnění ÚP.

Jedná se o malé sídlo s počtem 61 ob., s rozlohou správního území 217 ha (jedno katastrální území – Xaverov).

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

Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj hodnot vychází ze schváleného ÚP Xaverov, neboť se jedná o úpravu dle § 188 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006Sb., v platném znění (SZ). V upraveném ÚP se nevymezují nové zastavitelné plochy oproti původnímu ÚP. Od doby schválení ÚP nebyly pořizovány žádné změny, takže nebylo třeba je zpracovat. Protože se jedná o úpravu dříve schváleného a vydaného ÚP, předmětem projednání jsou pouze části odchylné od původního územního plánu; zde se však jedná jen o upřesnění průběhu regionálních prvků ÚSES dle Zásad územního rozvoje. Dále byly do návrhu zapracován stav v území vzniklý vývojem od doby schválení ÚP (nově postavený RD na plochách navržených dle ÚP jako zastavitelné, v zástavbové lok. č.Z 1 – severně v sídle).

Ve správním území se nalézá sídlo Xaverov, a jedna izolovaná nemovitost v krajině (Čestín – bývalá hájenka). Nová zástavba ve volné krajině není navrhována.

Hlavním cílem rozvoje je vytvoření předpokladu pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Zde je hlavním cílem vytipování ploch pro nízkopodlažní venkovskou zástavbu tak, aby tyto plochy byly v souladu s urbanistickými hodnotami sídla, nepoškozovaly krajinu, a hospodárně využívaly území sídla a okolí. Navržený rozvoj navazuje na zastavěné území, a je úměrný velikosti sídla.

Přírodní hodnoty – ve správním území obce Xaverov není vyhlášeno žádné území podléhající ochraně dle zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, nejsou zde významné krajinné prvky registrované, ani zvláště chráněná území. Přírodní památky a rezervace ani památné stromy se zde nenalézají. Návrhem ÚP nebudou dotčeny prvky ochrany přírody a krajiny.

Dle ZÚR je krajina ve správním území Xaverov zařazena do „krajiny zvýšených hodnot kulturních a přírodních“, s ozn. H 18. Z hlediska estetického hodnocení krajiny lze hodnotit krajinu jako esteticky hodnotnou převážně v severní a jižní lesnaté části území. Lze doporučit rehabilitaci krajiny v provázání těchto hodnotných částí krajiny přes intenzivně obhospodařovanou zemědělskou půdu ve středních partiích obnovou historických cest s doprovodnou zelení. Též právě v této části území by měly být obnoveny a nově vysázeny linie dřevin, remízů a extenzivních luk, neboť plní protierozní funkci, zpomalují odtok vody z krajiny, a mají i estetickou funkci. Vedle mezí by měly být založeny pásy s trvalým zatravněním.

ÚSES - řešeným územím prochází severně systém lokálních ÚSES pouze trasou lokálního biokoridoru (funkční) o šířce 20 m, a na jihu sem zasahuje podél Křešického potoka regionální biokoridor č. 1319 (RBK Údolí Křešického potoka). Průběh byl převzat z nadřazené ÚPD a z ÚAP – je upřesněn, a oproti původnímu ÚP z r. 2003 je lokalizace mírně odlišná). Regionální biokoridor Údolí Křešického potoka - šířka biokoridoru je min 40 m, jedná se o údolní nivu potoka, do které zasahují místy lesní porosty ze svažitých břehů. Dále nejsevernější zalesněnou část správního území Xaverova zasahuje ochranná zóna nadregionálního biokoridoru vedeného podél toku Sázavy, č. K 61. V této ochranné zóně se uplatňuje zvýšený zájem příslušného orgánu ochrany přírody v rámci platných právních předpisů.

Dále zpracovatel generelu místního systému ekologické stability vymezil významný segment krajiny – a to ekologicky významný krajinný prvek U kapličky, který má význam především estetický a rovněž pro zvýšení diversity druhů v krajině. Je navržen k registraci.

Podrobněji viz část textu Odůvodnění. Všechny prvky ÚSES jsou funkční, jedná se o lesní a nivní prvky ÚSES.

KES činí 1,19 – tato hodnota odpovídá běžně kultivovanému území (území mírně stabilní).

Kulturní a civilizační hodnoty – v regulativech je respektován a zohledněn venkovský charakter sídla, spolu s jeho historickým založením. Ve správním území Xaverovi se nevyskytují památky zapsané ve státním ústředním seznamu, nicméně se jedná o sídlo s historickým založením. Je zde malebná kaplička na kopci jihovýchodně nad obcí, několik prvků drobné architektury, a řada zachovaných objektů tradiční venkovské architektury. Pěkný jhe i hřbitov, položený severně nad obcí. Jedná se o území s archeologickými nálezy.

c) urbanistická koncepce, vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Návrh urbanistické koncepce Xaverovi

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot spočívají v ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, vč. urbanistického a architektonického dědictví.

Pro každé sídlo má podstatný význam konfigurace terénu. Většina zástavby Xaverova leží na mírně svažitém terénu se sklonem k severu. Je situována podél páteřní komunikace. V západní části území se od této komunikace odpojuje severně další komunikace. V místě křižovatky byla původně centrální část obce s kapličkou. Nad údolím potoka se v západní části sídla rozkládá ještě několik usedlostí.

Dnes tvoří bariéru rozvoji trasa VTL plynovodu vedená severně od sídla. Údolí potoka s několika rybníčky rovněž nelze zastavět. K zástavbě jsou vhodné pouze svahy severovýchodně nad tímto potokem, část polí přiléhajících k sídlu jižně a severozápadní sektor luk a polí přiléhajících k zástavbě. Obci byly tyto rozvojové plochy předloženy v rámci zpracování ÚP v r. 2003 k diskusi, a zastupitelstvo obce si zvolilo pouze plochu severovýchodně nad potokem. Že je tento plánovaný rozvoj dostatečný, dosvědčuje, že od r. 2003 byla postavena jen jedna novostavba RD – právě v této rozvojové ploše.

Severně od potoka je trasováno vzdušné vedení 22kV, které má OP, jenž sice může přecházet přes zahrady, nicméně je nezastavitelné. Jižně v sídle jsou navrhovány pouze parcely umožňující zastavět volné plochy zahrad a sadů. Zčásti je ponechána malá územní rezerva pro občanskou vybavenost u stávajícího objektu OÚ. Východně jsou ponechány plochy pro rozvoj sportoviště. Zároveň by měl být dodržen požadavek na kompaktnost a symetrii zástavby – sídlo by mělo i ve svém rozvoji respektovat centrální polohu původní křižovatky s bývalou kapličkou, mělo by se rozvíjet pokud možno rovnoměrně všemi směry. Z těchto podmínek, a z podmínek daných územními limity, vyplývají rozvojové možnosti sídla.

Obec není plynofikovaná, i když trasa plynovodu jde v blízkosti, nejsou volné finanční prostředky na výstavbu RS plynu. Navíc sídlo je tak malé, že by plynofikace nebyla z hlediska vložených IN efektivní. Vodovod v obci není, a ani nebude uvažován. Bude však třeba řešit problém splaškové kanalizace. Telefonizace byla provedena vzdušnými rozvody z důvodů eliminace křížení s VTL plynovodem. Pro zásobení el. energií bude třeba v případě nové výstavby výměna stávající trafostanice za silnější a případně dobudování nové trafostanice, pokud by rozvoj sídla dále pokračoval.

Je třeba provést úpravy kolem centrálního prostoru páteřní komunikace – jasně vymezit pojížděné plochy, upravit povrchy silnice, zadláždít nájezdy ke statkům. Úzká obslužná komunikace ve střední části jižně by měla být řešena jako sjízdný chodník (obytná zóna), a měla by být jednosměrná.

Samota Čestín není doporučena k rozvoji.

Přehled zastavitelných ploch:

Lokality ploch zastavitelného území jsou očíslovány - očíslování je totožné s doporučenou etapizací. Zásadou při zástavbě lokalit by mělo být postupné narůstání sídla od současně zastavěného území směrem vně do krajiny při upřednostnění zástavby proluk.

Velikost jednotlivých lokalit a vyhodnocení BPEJ je součástí tabulky v Odůvodnění.

Kapacita jednotlivých lokalit je:

Xaverov

■ lokalita Z 1	11 RD
■ lokalita Z 2	3 RD
CELKEM	14 RD

Celkem 14 RD v celém správním území, při průměrné obložnosti 2,8 ob/RD 39 ob.

Celková kapacita nové nízkopodlažní zástavby ve správním území tedy činí 14 RD; přírůstek obyvatel tedy bude 39 ob. Počet ob. k 1.1.2012 činil 61 ob.

Dále je zde lokalita č. Z 3 – s plochou 540 m², určená pro rozvoj občanské vybavenosti. Pro rozvoj sportoviště je určena lokalita č. Z 4 – plocha 0,33 ha. Ostatní lokality jsou určeny pro zařízení technické infrastruktury a zabírají velmi malé plochy. Plocha přestavby navržena není.

System sídelní zeleně – zeleň je významným prvkem v krajinném obrazu sídla. Zeleň je zastoupena formou sadů, které dříve sídlo obklopovaly, soliterních stromů v sídle, kratších uličních alejí v sídle, doprovodných porostů podél cest a vodotečí. Na hlavní veřejná prostranství - pokud to prostor dovolí - lze doporučit lípy, duby, javory, hloh, jeřáb; v obytných ulicích stromořadí z méně vzrůstných stromů.

Pro obnovu systému zeleně je třeba počítat se soliterními stromy v sídle, se stromořadími podél komunikací a cest, s doprovodnou zelení keřového charakteru podél cest, s izolační zelení sadů kolem zástavby, která tvoří ochranu před vlivem zemědělské výroby v okolní krajině. Nově navrhovaná skupinová nízkopodlažní zástavba by měla mít alespoň malé plochy ponechané pro veřejnou zeleň, a měla by mít podél komunikací alespoň jednostranné aleje z drobných kulovitých stromů zapěstovaných na kmínku o výšce alespoň 2m. Obecně budou domy situovány vždy co nejbližší k obslužné komunikaci, a vně budou orientovány zahrady a sady – podrobněji bude řešeno vždy v rámci územní studie.

d) koncepce veř. infrastruktury, vč. podmínek pro její umístování

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (Popis stavu viz odůvodnění územního plánu).

Do koncepce dopravní infrastruktury se nezasahuje, jsou pouze doplněny obslužné komunikace pro nové zástavbové lokality. Dopravní síť je stabilizovaná.

Návrh

Je již provedena korekce křižovatky místních komunikací v obci vedle budovy OÚ. Místní komunikace by měly být upraveny na kategorii S 7,5/60. Obecně lze říci, že je nutná alespoň pravidelná a včasná údržba silniční zeleně dále pak doplnění vodorovného dopravního značení.

Účelové komunikace - propojení samoty Čestín – doporučuje se doplnění výhyben, úprava povrchů.

Nově navrhované obslužné komunikace v sídle - komunikace v nové zástavbě budou mít parametry v návaznosti na délky a velikosti navržené skupiny, a to:

- MO 6,5/40, do délky 80m tato komunikace nemusí mít obratiště, alespoň jednostranný chodník, alespoň jednostranná alej z drobných kulovitých dřevin – nejčastější typ komunikace
- MD 5,5/30 – „sjízdny chodník“ (obytná zóna) bez vyvýšených obrubníků, oba směry a pěší provoz, pro malé obytné skupiny bez návaznosti na další zástavbu
- Výjimečně MO 4,4/30 jednosměrná, k této komunikaci však musí dát souhlasné stanovisko Policie (bude se jednat o případné krátké úseky dopravně nezátížené)
- Naopak u komunikací, kde předpokládáme i pohyb BUSu, bude užita kategorie MO 7/50

Všechny nově navrhované komunikace jsou zařazeny do veř. prospěšných staveb a vyznačeny v grafické části dokumentace. Jsou respektována OP silnic. I když v řešeném území nejsou trasovány silnice II. a III. tř, musí být splněny podmínky § 30 zák. 258/2000Sb., nutno minimalizovat počet sjezdů ze silnic, při novém sjezdu ze silnice nutné vyjádření místně příslušného odboru dopravy, SÚS a Policie ČR – DI, mimo zastavěné území obce a na silničních pomocných pozemcích nenavrhovat podélné uložení vedení inž. sítí v tělesech silnice - v zastavěném území mezi parcelami a siln. tělesem je třeba dodržet dostatečný prostor pro techn. infrastrukturu, odvodnění ne na silniční pozemky ani do silničních příkopů. Nutno dodržet vyhl. č. 501/2006 Sb. Nutno dodržet zák. č. 13/1997, o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a ČSN 73 6110, dále ČSN 736425. Parametry nových komunikací musí splňovat přístupnost pro hasiče, NA atd.

Doprava v klidu - doprava v klidu bude řešena zásadně v rámci vlastních pozemků a objektů. U obč. vybavenosti jsou vždy menší odstavné plochy vymezené v rámci veřejných prostranství.

Železniční doprava – řešeným územím neprochází.

Letecká doprava – řešené území je není dotčeno tímto typem dopravy.

Cyklostezky a pěší propojení - v rámci spolupráce mikroregionů by obec měla usilovat o maxi mální propojení sítě cyklostezek přes její správní území. Cyklostezky jsou dnes vedeny severně podél Sázavy a jižně od Třemošnice přes Drahňovice; další cyklotrasa je nyní vyznačena po místní komunikaci od Sázavy přes Bělokozly přes Xaverov na Choratice. Z hlediska cestovního ruchu by pro obec bylo prospěšné případné další propojení – např. od Drahňovic přes Čestín na Xaverov i severojižním směrem. Toto však předpokládá koordinaci v rámci širšího území.

Nově navrhované pěší cesty jsou vyznačeny v grafické části dokumentace, jsou zařazeny do veř. prospěšných staveb, a měly by umožnit zprůchodnění a lepší pěší propojení mezi sídlem a krajinou. Jde o obnovu historického propojení.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (Popis stavu viz odůvodnění územního plánu).

ZÁSOBNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Koncepce zásobování el. energií zůstává zachována, ve správním území Xaverov se doplňuje jedna nová TS.

Návrh

V návrhu je uvažováno s výstavbou cca 14 ti rodinných domů a malou rezervou pro občanskou vybavenost. Připojena bude dále nová ČOV.

Energetická bilance:

Uvažovaný příkon el. energie předpokládá v průměru 20 kW spotřeby na 1 RD (stupeň elektrizace "C" - úplná). V obci není rozveden zemní plyn.

V obci Xaverov - návrh:	
15 RD	300 kW
občanská vybavenost	20 kW
ostatní	20 kW
Celkový návrh	340 kW (příkon instal.)

Současný stávající příkon v obci činí (odhadem) 80 kW (příkon instal.)

Celkový instalovaný příkon - výchozí stav $P_i = 420$ kW - průměrná soudobost $\beta = 0,6$ Celkový soudobý příkon - výchozí stav $P_s = 252$ kW.

Celková roční spotřeba el. energie (původní stav + návrh) = 504 MWh

Navrhované řešení

Pro zajištění předpokládané výše odebíraného příkonu je uvažována výměna stávajícího stroje (100 kVA) za stroj 400 kVA, spojená s nutnými úpravami.

Zároveň se doplňuje nová TS vřazená do stávajícího vedení VN na stávající podpěrný sloup, a to v lokalitě přibližně ve středu obce severně od potoka a východně od silnice ve směru na Bělokozly. Tato TS je v blízkosti nové obytné skupiny.

Rozvod v nových lokalitách výstavby RD - vedení NN, bude proveden již kabelovým vedením v zemi. Měření spotřeby el. energie u jednotlivých spotřebitelů bude v nové síti zásadně v rozvodnicích v pilířích, přístupných k odečtu přímo z ulice.

Nutno respektovat OP všech energetických zařízení. Všechna nová zařízení jsou zařazena do veř. prospěšných staveb.

TELEKOMUNIKACE

Koncepce telekomunikací zůstává zachována, doplňuje se pouze připojení nových lokalit.

Návrh

V minulých letech proběhla telefonizace. Nové rozvody po obci byly realizovány bohužel převážně vzdušným vedením.

Trasy místních kabelů je třeba plně respektovat v souladu s platnou legislativou a veškeré zásahy investor vždy projedná se správcem sítě musí být dodrženy podmínky dané Telefonicou a.s. Případné přeložky hradí investor. Provádění zemních prací v blízkosti PVTS se povoluje za předpokladu dodržení všeobecných podmínek stanovených správcem sítě (zák. č. 151/2000Sb., o telekomunikacích). Nutná koordinace výstavby s ostatními sítěmi při pokládce kabelů pro zamezení opakovaných výkopových prací. Nutno dodržet ČSN 736005 – prostorové uspořádání sítí techn. vybavení, a vyhl. č. 137/1998Sb.

Řešeným územím neprocházejí trasy dálkových optických kabelů ani radioreléové trasy.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ (Popis stavu viz odůvodnění územního plánu).

Zásobení pitnou vodou

Obec Xaverov nemá obecní vodovod. Obyvatelé obce jsou zásobeni pitnou vodou lokálně, z vlastních studní. Pro stávající i nově plánovanou zástavbu v obci se s výstavbou obecního vodovodu neuvažuje, obyvatelé budou zásobeni pitnou vodou nadále ze svých studní. S centrálním zásobováním není uvažováno z těch důvodů, že stávající zástavba má dostatečné a vyhovující vlastní vodní zdroje, a s ohledem na velikost sídla a rychlost nové zástavby bude nová zástavba probíhat velmi pomalu (1 RD za delší časové období). Nicméně pro individuální zásobení vodou nových objektů je nutné hydrogeologické posouzení.

V řešeném území nejsou vyhlášena pásma hygienické ochrany vodních zdrojů.

Ochranné pásmo vodovodních řadů činí u potrubí do \varnothing 500 mm dle Zákona č. 274/2001 Sb. 1,5 m.

Odkanalizování

Splašková kanalizace – dle PRVK Stč. kraje není uvažováno s budováním splaškové kanalizace s centrální ČOV, ale s jímkami na vyvážení, a s vývozem na nejbližší kapacitní ČOV, což je město Sázava. Obec si však v souladu s původním ÚP přeje ponechat územní rezervu pro ČOV.

V obci byla vybudována dešťová kanalizace. Tato kanalizace je vedena ze severní části obce, částečně po obou stranách silnice do města Sázavy, po přechodu silnice na druhou stranu je vyústěna krátkým příkopem do vodoteče, přítoku Křešického potoka, která vytéká z požární nádrže v obci. Krátká větev dešťové kanalizace je při silnici na Sázavu provedena z jižní strany a pod nádrží je zaústěna do vodoteče z druhé strany. Nejdlejší větev dešťové kanalizace byla provedena v silnici od Choratic s pokračováním v místní komunikaci ve směru západ - východ na konec obce. Tento řad je dvakrát odlehčován přepadem s vyústěním až do vodoteče. Hlavní vyústění této větve do vodoteče je nad cestou u lesa. Kanalizace byla vybudována ve všech částech z betonových trub DN 300 mm.

Pokud by se v budoucnu uvažovalo s odkanalizováním splaškových vod všech nemovitostí centralizovaným způsobem, bude navržena obecní soustavná splašková kanalizace s čistírnou odpadních vod. Stávající dešťová kanalizace by v tom případě sloužila pouze pro odvádění dešťových odpadních vod. Prozatím – s ohledem na velmi vzdálenou realizaci centrální ČOV – bude odkanalizování splašků řešeno formou domovních ČOV nebo jímek na vyvážení, v souladu s PRVKUK.

U dešťové kanalizace je počítáno s doplněním současných stok. Nutno dodržet vyhl. č. 501/2006Sb., §21, vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení. V jednotlivých lokalitách budou uplatněny zejména následující zásady:

- dešťové vody ze střech rodinných domů budou odváděny na terén nemovitosti, kde se budou zasakovat a nebudou vypouštěny do ulice, ani do silničních příkopů
 - pro povrchy vnitroareálových komunikací budou preferovány propustnější úpravy (např. zámková dlažba místo asfaltu)
 - součástí komunikačního prostoru budou zatravněné pásy, podporující zasakování dešťových vod
- Při dodržení výše uvedených zásad je počítáno s maximálním možným využitím stávající dešťové kanalizace.

Návrh splaškové kanalizace (pokud by byla někdy budována, zatím není uvažováno)

V obci bude žít dle návrhu US obce cca 100 obyvatel.

Výpočet množství splaškových vod:

100 obyvatel á 150 l/os.den = 15000 l/den = 15 m³/den

Jako čistírna odpadních vod bude navržena kontejnerová plastová čistírna pro 100 ekvivalentních obyvatel, která bude umístěna u vodoteče v severovýchodní části obce. Údaje o kvalitě vody a průtoku ve vodoteči nejsou k dispozici a jejich vyžádání z ČHMÚ je nad fin. možnosti obce. Nicméně vodoteč vytéká z rybníka, který je zásobený pramenem o dostatečné vydatnosti. Čistírna bude zastřešená. Ochranné pásmo pro tuto velikost ČOV se zastřešením nádrže bylo stanoveno na 20 m. Umístění ČOV vyhovuje, neboť nejbližší stávající nebo navrhovaná obytná zástavba je vzdálená 50 m. ČOV je navržena při pravém břehu vodoteče. Vodoteč, která protéká obcí, tuto rozděluje na dvě části. Proto splašková kanalizace levobřežní zástavby po křížení s vodotečí u ČOV je svedena do čerpací jímky a odtud je přečerpána do hlavního řádu gravitační kanalizace pravobřežní zástavby před ČOV. Jako čerpací jímka je navržena plastová kruhová nádrž z polypropylenu o vnitřním průměru 1,6 m, s vystrojením 2 ks čerpadly, v provozu bude jedno čerpadlo, druhé je navrženo jako záložní. Splašková kanalizace je navržena ve všech ulicích stávající i nově navrhované zástavby, a umožňuje odkanalizování všech stávajících i navrhovaných nemovitostí.

Možnost návrhu kořenové čistírny, která by do řešeného území byla z mnoha důvodů vhodnější, vylučuje „Nařízení vlády č.61/2003 Sb., o ukazatelích a hodnotách přípustného znečištění povrchových vod a odpadních vod, náležitostech povolení k vypouštění odpadních vod do vod povrchových a do kanalizací a o citlivých oblastech“ (předpis ruší vyhl. č. 82/1999 Sb.) Kořenová ČOV nevyhovuje tomuto nařízení tím, že hodnoty N a F na odtoku z ČOV přesahují maximální povolené ukazatele vyhláškou.

Ochranné pásmo kanalizačních stok činí dle Zákona č. 274/2001 Sb.: 1,5 m u potrubí do ø 500 mm a 2,5 m u potrubí o ø větším než 500 mm.

ZÁSOBENÍ PLYNEM, PLYNOVODY, ROPOVODY, DOK

V řešeném území mimo obec Xaverov je situován stávající vysokotlaký plynovod DN 200 mm. U lesa byla osazena stanice katodové ochrany s anodou délky cca 100 m, vedenou podél levého břehu potoka. Ke stanici je od plynovodu podél lesa a dále do obce položen kabel.

Nutno dodržet ochranná a bezpečnostní pásma stávajících plynovodů (podrobněji viz odůvodnění).

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Odpadové hospodářství je standardní. Bude rozšířeno i na nové zástavbové lokality. V obci je prováděn sběr tříděného odpadu, dále sběr nebezpečného odpadu a velkoobjemného odpadu je prováděn mobilní sběrnou. Současný systém nakládání s odpady v Xaverovi z větší části vyhovuje platné právní úpravě a běžnému standartu v ČR. Obec má vydanou obecně závaznou vyhlášku o nakládání s odpady.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Xaverov má občanskou vybavenost odpovídající velikosti a významu sídla. Je zde budova obecního úřadu s pož. zbrojnicí. Dále je zde menší sportovní plocha (volejbal, nohejbal, fotbal...), situovaná u vodní nádrže, která v zimě slouží jako kluziště. Za koupáním docházejí obyvatelé na koupaliště do Čakova nebo Vlkančic. Sněhové podmínky jsou v zimě dobré, kolem jsou běžecké terény, z kopce s kapličkou se sáňkuje. Zač. léta se koná turnaj v nohejbale a „šakalí hry“. V obci působí občanské sdružení. V obci není obchod a ani sem nezajíždí pojízdná prodejna. Školní děti navštěvují základní školu v Sázavě, děti z mateřských škol spádují opět do Sázavy. Základní zdravotní péče je zajištěna v Sázavě a Choceradech (obvodní lékaři, pediatři, zubní ordinace, gynekologie..), nemocnice je nejbližší v Benešově.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Tato vybavenost je vyznačena na výkrese č. I.3 – jedná se o vybavenost pod „veřejnou správou“ (§2 odst. 1) písmeno k) bod 3 SZ). Je zde budova obecního úřadu s hasičskou zbrojnicí, kde je uvažováno s rozšířením objektu. Obec zamýšlí přístavbu nevyhovujícího objektu OÚ – objekt je malý, s plochou nevhodnou střechou. V plánu je zastřešení sedlovou střechou a doplnění společenských prostor, které v sídle chybí. Dále je zde sportoviště – je navrženo jeho rozšíření. Jihovýchodně u obce je kaplička. Dále sem náleží hřbitov.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ OSTATNÍ

Ostatní občanská vybavenost je zastoupena soukromými drobnými živnostníky a firmami.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství jsou dle § 34 zák. o obcích všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veř. zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící k obecnému užívání. Stávající veř. prostranství jsou vyznačena na výkr. č. I.3 – jedná se o plochy návěsných prostor a rozšířených prostor v zástavbě; součástí těchto veřejných prostranství je i zeleň. Nová veřejná prostranství budou dále vymezena v rámci územní studie, která podrobněji rozpracuje lokality s počtem 5 a více RD – zde pouze lok. č. Z1 (tak jak požaduje vyhl. 501/2006 Sb. – vyznačeno na výkr. č. I.1).

e) koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

Koncepce uspořádání krajiny respektuje zásady Úmluvy o krajině. Jsou vymezeny plochy nezastavěného území, které se dále člení na plochy smíšené nezastavěného území - tj. plochy zemědělské (index NZ), plochy lesní (index NL), plochy travních porostů (NS). Dále mezi plochy nezastavěného území patří plochy přírodní – to jsou zde prvky ÚSES (NP) – biocentra a biokoridory, a plochy vodní a vodohospodářské (W),.

Plochy lesní (PUPFL) - správní území obce Xaverov má 108 ha lesů. Jedná se o lesy hospodářské. Zalesněné pozemky tvoří 50% území. Tento podíl je výrazně vyšší než republikový průměr (ten činí 33%). Průměrné stáří porostů je 60 - 70 let. V lesních společenstvech má největší zastoupení smrk, dále borovice, ve smíšených porostech se vyskytují buk, bříza, modřín, dub, jedle a olše.

Je nutné dodržení následujících podmínek:

- při realizaci návrhu nedojde k záborům a zásahům do lesní půdy
- nedojde k zamezení nebo omezení přístupu do porostu
- nedojde k zásahům a znečišťování porostů
- zpřístupnění nových obytných domů nebude na úkor lesních pozemků
- u projektovaných staveb bude zachováno pásmo 50m od hranice lesních pozemků – je vyznačeno v grafické části dokumentace (případně po dohodě s příslušnými orgány možno snížit na 30 m)

Návrhem nebudou dotčeny PUPFL ani OP těchto pozemků.

Plochy vodní a vodohospodářské – katastrální území Xaverova se rozkládá v povodí Křešického (přítok Sázavy), číslo hydrologického pořadí č. 1-09-03-096.; menší, severní část řešeného území odvodňuje bezejmenný přítok Dojetřického potoka, který náleží rovněž do povodí Sázavy. Koryta potoků jsou na lesní půdě přirozená, na zemědělské půdě regulovaná.

Při odtoku povrchových vod přes zastavěné území obce nedochází k žádným výrazným problémům. Rozsah provedených úprav toků v katastru Xaverov lze hodnotit jako postačující potřebám. Koryta vodních toků jsou ponechána volná, nezastavěná. Záplavová území Q100 nejsou stanovena, pouze pro Křešický potok, který jde částečně v jihovýchodní části po hranici správního území Xaverova. Správcem toků je ve správním území Xaverova Oblastní správa toků, Lesy ČR.

V Xaverově je jeden větší rybník, který je využíván i jako zdroj požární vody. Další malý rybníček je v údolí potoka protékajícího Xaverovem. Menší nádrž s vlastním pramenem je východně od obce, je ve vlastnictví obce a slouží i k rekreačním účelům.

Plochy pro opatření proti povodním – vodoteče s výjimkou Křešického potoka nemají vyhlášena záplavová území, ani nebyly určeny úrovně hladiny Q100 na vodotečích. K záplavám nedochází.

Je třeba zabránit znečišťování vodních toků a nádrží nečištěnými odpadními vodami. Na vodních tocích a nádržích je nutno provádět běžnou a plánovanou údržbu a čištění.

ÚSES – severní částí správního území prochází os východu k západu pouze lokální biokoridor – lesní, o šířce 20 m. Systém regionálních ÚSES ČR do řešeného území zasahuje jižně, a to RBK č. 1319 – trasovaný je podél Křešického potoka. Nejsevernější zalesněnou část správního území Xaverova zasahuje ochranná zóna nadregionálního biokoridoru vedeného podél toku Sázavy, č. K 61. V této ochranné zóně se uplatňuje zvýšený zájem příslušného orgánu ochrany přírody v rámci platných právních předpisů.

KES činí 1,19 – tato hodnota odpovídá běžně kultivovanému území (území mírně stabilní).

Prostupnost krajinou – zajišťují stávající cesty v krajině, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy. Oproti historické cestní síti došlo k redukci cestní sítě. Přes řešené území vede jedna trasa značené turistické cesty. Nově navrhované pěší cesty jsou vyznačeny v grafické části dokumentace, a měly

by umožnit zprůchodnění a lepší pěší propojení mezi zástavbou v sídle a okolní krajinou. Jde o obnovu historického propojení.

Plochy pro protierozní optření nebyly vymezeny. Doporučuje se však zatravnit a ozelenit alespoň keři v pásu mezi kapličkou a cestou jižně od obce, pro ochranu okraje zástavby na svažitém pozemku jižně od obce (ochrana před větrem, sněhem, i splachy z polí).

Rekreační využívání krajiny – krajina je využívána především pro cyklistiku a pro pěší turistiku. Podíl objektů ind. rekreace je poměrně vysoký. Jedná se o chalupy využívané pro rekreaci, a dva rekreační domky. Naštěstí Xaverov byl ušetřen chatové zástavby. Vyšší podíl rekreačního využití (39%) je dán velikostí sídla, dobrou dostupností do Prahy, blízkostí řeky Sázavy, a hodnotnou lesnatou krajinou. Kulturně - historický faktor je dán četnými drobnými památkami v celém širším území, zachovanou historickou strukturou vesnic, blízkostí významných památek (Sázava, Český Šternberk atd.). Přírodně – krajinářský faktor - vysoké krajinářské hodnoty vykazuje především severní lesnatá část území, a jižní pasáže. Sportovně – turistický faktor je dán vybaveností pro sport a pro cestovní ruch – tento faktor je v Xaverově poměrně nízký.

Plochy pro dobývání nerostů – v řešeném území se nevyskytují ložiska nerostných surovin, CHLÚ, dobývací prostory, poddolovaná území; nevyskytují se zde místa sesuvů a území ohrožená erozemi.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají celé řešené území. Jsou stanoveny v souladu s vyhl. č. 501/2006Sb. Vymezují se u ploch o rozloze větší než 2000m². Tyto plochy se vymezují zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

V řešeném území byly stanoveny tyto plochy:

Zastavěné a zastavitelné území:

- ❑ **plochy bydlení**
 - **plochy smíšené obytné venkovské - SV**
- ❑ **plochy občanského vybavení**
 - **plochy pro tělovýchovu a sport – OS**
 - **ostatní občanská vybavenost - OV**
 - **hřbitovy - OH**
- ❑ **plochy veřejných prostranství**
 - **veřejná prostranství - PV**
 - **zeleň na veř. prostranstvích - ZV**
- ❑ **plochy dopravní infrastruktury - silniční – DS**
- ❑ **plochy technické infrastruktury – TI**
- ❑ **plochy vodní a vodohospodářské - W**

Nezastavěné území je členěno na

- ❑ **plochy smíšené nezastavěného území (v krajině)**
 - **plochy lesní - NL**
 - **plochy zemědělské (orná půda) - NZ**
 - **plochy travních porostů – NS**
- ❑ **plochy přírodní - NP**
 - **plochy přírodní – ÚSES – biocentra a biokoridory - NP**
- ❑ **plochy vodní a vodohospodářské - W**

Je stanoveno hlavní, přípustné a nepřípustné využití. Dále jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, základní podmínky ochrany krajinného rázu (výšková regulace zástavby, intenzita využití

pozemků).

1. – Plochy smíšené obytné venkovské - SV

hlavní:

- bydlení a rekreace v rodinných domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím
- provozování drobné řemeslné výroby a nevýrobních služeb

přípustné:

- maloobchod, stravování, služby, drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí v souladu s obecně platnými právními předpisy, např. služby nevýrobního charakteru (např. administrativa, poradenská činnost, projekce, švadlena, kadeřnictví a pod.) – rozsah ploch pro tento účel nepřevyšší 1/2 celkové užitné plochy
- drobná chovatelská a zemědělská činnost, která neovlivní negativně sousední obytné objekty
- malé penziony do 15 lůžek
- zahradnictví
- využívání staveb pro bydlení pro rekreaci (jako chalupy)
- na pozemek lze umístit drobné účelové stavby
- parkování v rámci vlastních pozemků nebo v odstavných pružích veř. komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují
- stavba objektů pro rodinnou rekreaci, avšak pouze takových, které svým vzhledem a charakterem odpovídají okolní venkovské zástavbě (převaha omítaného zdiva oproti dřevu, střechy sedlové – viz zásady prostorové regulace dále), zastavěná plocha min 60 m², stavba má charakter rekreačního domku, nikoliv chaty

nepřípustné:

- výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí - podzemní vody, vegetaci apod. prostředí v souladu s obecně platnými právními předpisy (nepřípustné je umístování autoservisů, klempíren, lakoven, kovovýroby...);
- jsou vyloučeny záměry obsažené v příloze č. 1 kategorie I. a II. zák. č. 100/2001 Sb, v platném znění. Dále nutno dodržet nař. 148/2006Sb.
- stavby náročné na dopravní obsluhu, parkování aut nad 3,5 t a autobusů na místních komunikacích
- umístování dočasných staveb (např. provizoria hospodářského zázemí), které by narušily charakter zástavby zvláště v zachované historické zástavbě např. plechové dílny, provizoria

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

- maximální podlažnost 1 n.p. + obytné podkroví, připouští se zvýšené přízemí na úroveň poloviny k.v. podlaží
- maximální intenzita zastavění pozemků: 30%
- nová zástavba musí respektovat stávající charakter okolních objektů a jejich architektonický výraz,
- dostavby objektů v prolukách musí zachovávat jednotný odstup od komunikace a jednotné řazení objektů štítem nebo hřebenem do ulice dle okolí (v návaznosti na okolní zástavbu)
- zástavba bude důsledně realizována ve směru od zastavěného území ven do krajiny
- pokud dojde v rámci stávajícího zastavěného území k parcelaci větších zahrad za účelem nové zástavby, musí zůstat u původního objektu parcela alespoň 1000 m² a u nového objektu min 800m²,
- dále platí podmínky stanovené ve vyhl. 501/2006 (a ve SZ - možnost umístění dalších staveb dle § 103 odst. (1) písm. a), a písm. e) bod 1., 2., 3. SZ . Dále lze na pozemek umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost odp. parametry §104 odst. 2 písm. d) SZ, není-li možno zabezpečit požadovanou funkci v RD. Ve všech těchto případech nesmí být překročena max intenzita zastavění pozemku.
- pozemek bude oplocen,
- hlavní obslužné komunikace v nově zastavovaných lokalitách budou mít alespoň jednostranné uliční stromořadí (z drobných kulovitých dřevin např.)
- dále platí regulace pro nové komunikace - viz funkční regulativ Plochy dopravní infrastruktury

Zpracování územní studie (dle §30SZ) je předepsáno pro lokality s počtem RD 5 a více – zde se jedá o severovýchodní rozvojovou lokalitu č. Z1. Je možno pořídit (při zachování koncepce) územní studii pro ucelenou část – etapu - rozsáhlejší lokality. Vždy však při tomto dílčím řešení při řešení první etapy musí být zpracován celkový koncepční výkres řešící základní regulaci pro celé území

všech etap ve smyslu trasování komunikací, jejich šířek, chodníků pro pěší (veřejná prostranství), a vymežující bloky parcel mezi komunikacemi (aniž by bylo nutno v tomto koncepčním výkresu řešit v jednotlivých blocích stavební čáru, konkrétní parcelaci, umístění objektů RD apod.). Celkový koncepční výkres musí být dodržen i při zpracování dalších etap. Územní studie předepíše porobnosti na úrovni tvaru střech, sklonu střech, doporučených materiálů, typů oplocení. Povinnost pořízení územní studie a vložení dat o ní do evidence územně-plánovací činnosti (!30 odst. (4) SZ) trvá po celou dobu platnosti územního plánu

2 – Plochy pro tělovýchovu a sport - OS

hlavní:

- sport a aktivní rekreace

přípustné:

- odstavování vozidel (v souvislosti se sportovní činností) na vyhrazeném pozemku
- podnikatelská činnost, související přímo se sportovní náplní (stravování, posilovny, klubová činnost..), s vlastními účelovými stavbami (nesmí negativně ovlivňovat sousední stavby pro bydlení nad rámec stanovený obecně platnými právními předpisy)
- víceúčelové využití sportovní plochy pro kulturní nebo zábavní podniky
- zeleň
- dětské hřiště

nepřípustné:

- trvalé bydlení
- výrobní činnost zemědělská a průmyslová, sklady
- podnikatelská činnost bez souvislosti se sportem
- stavby individuální rekreace
- umisťování dočasných staveb

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

- nutno zpracovat individuálně záměr a posoudit ho - musí se zachovat stávající charakter okolních staveb a měřítka

3 – Plochy ostatní občanské vybavenosti - OV

hlavní:

- občanská vybavenost sloužící pro veřejně prospěšné a nezbytné činnosti zabezpečující základní potřeby obyvatel obce a návštěvníků s komerčním i nekomerčním využíváním (obchod, hostinec, , víceúčelový sál, nevýrobní služby, správa, školská zařízení, zdravotní zařízení, pošta, kulturní zařízení, klubové místnosti...)

přípustné:

- trvalé ubytování správce, majitele, disponibilní byt obce
- parkování na vyhrazených parkovištích
- veřejná nebo vyhrazená zeleň
- dětské hřiště

nepřípustné:

- výrobní činnost, nevhodně narušující provoz těchto zařízení a okolní zástavby zvýšenou hlučností, prašností, zápachem nad limit stanovený obecně platnými právními předpisy
- umisťování dočasných staveb, umisťování stánků

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

- nutno zpracovat individuálně záměr a posoudit ho - musí se zachovat stávající charakter okolních staveb a měřítka

4 - Hřbitovy - OH

hlavní:

- upravená zeleň s hroby, urnami, plochou rozptylu

přípustné:

- nutné technické vybavení hřbitova vč. prostoru pro odpad
- umístění jednoduché stavby jako zázemí hřbitova (plní funkci např. márnice, skladu strojů pro údržbu hřbitova apod.)
- parkování pro návštěvníky hřbitova

nepřípustné:

- umístění reklamních zařízení
- umisťování dočasných staveb
- zákaz průmyslové a skladovací činnosti

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

- nutno zpracovat individuálně záměr a posoudit ho

5 – Plochy veřejných prostranství - VS

hlavní:

- slouží k obecnému užívání, jsou veřejně přístupné bez omezení (náměstí, ulice, tržiště, chodníky,

přípustné:

- konání společenských akcí
- umisťování prvků drobné architektury
- umístění účelové komunikace jako dopr. obsluhy objektů vybavenosti
- krátkodobé parkování na k tomu účelu vyhrazených plochách
- umisťování přenosných stánků a prodejních zařízení při konání trhů (krátkodobé)

nepřípustné:

- umisťování trvalých i dočasných staveb
- oplocování s výjimkou vyhrazené plochy u obč. vybavenosti (pokud je pozemek součástí veř. prostranství)

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Nejsou stanoveny – nutné individuální posouzení; obecně platí:

- nutno dodržet vyhl. 501/2006Sb., v platném znění.

6 – Zeleň na veřejných prostranstvích - ZV

hlavní:

- parky, zeleň veřejná a vyhrazená sloužící pro krátkodobou rekreaci a společenský styk a tvořící estetický doplněk staveb a urbanizovaného prostoru. Je tvořena intenzivně udržovanou zelení, jsou zde vedeny pěší cesty.

přípustné:

- konání společenských akcí
- umisťování dětských hřišť a malé sportovní vybavenosti
- umisťování prvků drobné architektury
- umístění účelové komunikace jako dopr. obsluhy objektů vybavenosti

nepřípustné:

- umisťování trvalých i dočasných staveb
- oplocování s výjimkou vyhrazené zeleně u obč. vybavenosti (pokud je pozemek součástí veř. prostranství); ohrazení pozemku nebo části (např. děts. hřiště) pouze výjimečně, pokud je to nezbytné pro danou funkci

- u zeleně veřejné a vyhrazené zákaz vjezdu motorových vozidel kromě prostředků určených k zásobování a obsluze staveb zde lokalizovaných

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Nejsou stanoveny – nutné individuální posouzení; obecně platí:

- výsadby z vhodného sortimentu, tradičně užívaného v místě s ohledem na klimatické podmínky, nadmořskou výšku, odpovídající domácím rostlinným společenstvím - tedy omezit jehličnany s výjimkou borovic, omezit exoty
- výsadby veř. zeleně nutno koordinovat i z hlediska záměrů trasování inž. sítí

7 – Plochy dopravní infrastruktury - silniční

hlavní:

- stavby pozemních komunikací a s nimi související zařízení, vč. ploch pro dopravu v klidu

přípustné:

- izolační zeleň

nepřípustné:

- umístování dočasných staveb

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

Nově navrhované komunikace ve smíšených obytných venkovských skupinách

Obslužné komunikace v nové zástavbě budou mít parametry v návaznosti na délku a velikost navržené skupiny, a to:

- MO 6,5/40, do délky 80m tato komunikace nemusí mít obratiště, alespoň jednostranný chodník, alespoň jednostranná alej z drobných kulovitých dřevin – nejčastější typ komunikace
- MD 5,5/30 – sjízdný chodník bez vyvýšených obrubníků, oba směry a pěší provoz, pro malé obytné skupiny (obytná zóna)
- Výjimečně MO 4,4/30 jednosměrná, k této komunikaci však musí dát souhlasné stanovisko Policie (bude se jednat o případné krátké úseky dopravně nezátížené)
- Naopak u komunikací, kde předpokládáme i pohyb BUSu, bude užitá kategorie MO 7/50

Je nutno zajistit otočení i NA (nákladních automobilů) na slepých komunikacích. Je nutno dodržet všechny související ČSN. Dále v celém správním území je možno zakládat cyklotrasy a cyklostezky (nebo pro tyto účely využít stávající cestní a komunikační sítě) po souhlasu obce, místně příslušných orgánů ochrany přírody a odboru dopravy, vč. doprovodné zeleně.

8 – Plochy technické infrastruktury

hlavní:

- umístování zařízení technické vybavenosti
- rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací v zastavěném území obce umístovat zpravidla pod zem
- při výstavbě zařízení techn. infrastruktury nutná koordinace pro zabránění opakovaných výkopů

přípustné:

- izolační zeleň
- komunikace pro obsluhu a příjezd k zařízením techn. infr.

nepřípustné:

- umístování dočasných staveb

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

- charakter stavby by měl být přizpůsoben okolní venkovské zástavbě

9 – Plochy vodní a vodohospodářské - W

hlavní:

- vodoteče a vodní plochy
- nezbytné je dodržení podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody

přípustné:

- revitalizace říčních toků a zakládání rybníků
- zakládání, údržba a obnova doprovodné zeleně vodotečí
- provádění protipovodňových opatření
- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách

nepřípustné:

- znečišťování prostředí škodlivými látkami v souvislosti s hospodářskou činností

U ploch intenzivně obdělávaných (plochy zemědělské) je nutno ponechat zatravněný nezorněný pozemek alespoň 1m od břehové čáry

10 – Plochy smíšené nezastavěného území – plochy lesní, plochy ZPF, plochy travních porostů – NL, NZ, NS

hlavní:

- zeleň krajinná s různým stupněm ochrany, lesy, louky, travní porosty, pastviny a sady, zeleň doprovodná a rozptýlená
- u ploch ZPF intenzivní obhospodařování ZPF, ochrana nejkvalitnějších zemědělských půd
- hospodaření na menších půdních celcích – záhumenky

přípustné:

- revitalizace říčních toků a zakládání rybníků
- zakládání, údržba a obnova doprovodné zeleně cest, vodotečí, hranic pozemků
- provádění protipovodňových opatření
- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
- realizace přístupových komunikací a cest
- realizace tras navržené technické vybavenosti
- oplocování pozemků, avšak pouze se souhlasem orgánu OP. Pouze v případě, že se jedná o stavby dočasné s konkrétní dobou trvání, bez podezdívky, bez pevných základů (např. lesnická oplocenka, jednoduché dřevěné ohrady). Oplocení je možné řešit též z tuzemských dřevin jako živé ploty.

nepřípustné:

- rušivé činnosti jako je odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod.
- zahrádkářská činnost s vlastními účelovými stavbami
- vjezd motorových vozidel, kromě prostředků určených k obhospodařování a obsluhy staveb již zde lokalizovaných
- znečišťování prostředí škodlivými látkami v souvislosti s hospodářskou činností
- odstavování zemědělských strojů a NA
- nelze sem umísťovat stavby vyjmenované dle §18 odst. (5) SZ, s výjimkou staveb pro ochranu přírody a krajiny, pro veř. a dopr. infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky.

11 – Plochy smíšené nezastavěného území - plochy přírodní (USES)

hlavní:

- území se zásadním významem pro stabilitu krajiny, plochy ÚSES, VKP, zajištění nerušeného vývoje přírodních společenstev, stabilizační působení na okolní krajinu
- nezbytné je dodržení podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody

přípustné:

- ekologicky šetrné obhospodařování pozemků navržených jako součást ÚSES nebo VKP - pouze extenzivní

nepřípustné:

- v biocentrech zákaz umístování všech staveb kromě staveb sloužících k revitalizaci území; u liniových staveb průchod liniové stavby biocentrem pouze nejkratší vzdálenosti mezi dvěma body protilehlých hranic biocentra v určeném místě průchodu liniové stavby biocentrem
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- v biokoridorech umístování liniových staveb pouze za předpokladu dodržení předepsaného režimu ÚSES, průchod liniové stavby biokoridorem pouze nejkratší vzdálenosti mezi dvěma body protilehlých hranic biokoridoru v určeném místě průchodu liniové stavby biokoridorem
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- oplocování pozemků

12 – Plochy vodní a vodohospodářské - W

Tento regulativ je totožný s regulativem č. 9 (plochy vodní a vodohospodářské v zastavěném území).

Dále:

V celém správním území s výjimkou území zastavěného a území určeného k zástavbě je možné se souhlasem obce, místně příslušných orgánů ochrany přírody (vč. orgánů ochrany ZPF, a PUPFL) zalesňování, zakládání vodních ploch, zatrávňování. OP lesa však nesmí zasahovat do zastavěného či zastavitelného území. Rovněž je možno trasovat cyklostezky a cyklotrasy, po souhlasu obce a místně příslušných orgánů (odb. dopravy, OŽP....)

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

Veřejně prospěšné stavby jsou stavby pro veřejnou infrastrukturu určenou k rozvoji nebo ochraně území obce, vymezené v územně plánovací dokumentaci. Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prosp. opatření podle tohoto zákona, lze omezit a odejmout pouze pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní a techn. infrastruktury, vč. plochy nezbytné pro zajištění její výstavby a řádného užívání, a pro založení prvků ÚSES (veř. prospěšné opatření).

Stavby ve veřejném zájmu jsou vymezeny ve výkrese č. I.4 a popsány v textové části následně. Zde byly navrženy následující veřejně prospěšné stavby (které lze vyvlastnit):

Xaverov – seznam veř. prosp. staveb (kde lze vyvlastnit pozemky – vše KN):

1. TS VN/NN – lokalizace ve středu obce na stávajícím sloupu VN– čp 322/8, 322/9
2. ČOV a cesta k ČOV – lokalizace jihovýchodně pod obcí – čp 322/1
3. Místní komunikace severovýchodně od obce – čp 322/8, 322/9, 309/17, 309/16, 309/2, 309/10, 309/15, 309/14, 309/13
4. Místní komunikace jižně u obce – čp 802/4, 468/5, 468/6, 468/8, 468/10, 468/11, 465/12, 468/14, 468/23
5. Cesta – jižní část pod obcí – čp 468/15, 468/16, 468/17, 468/19 až 21, 468/23
6. Cesta (obnova) – severozápadně na Choratice – čp 261/41

U cesty na Choratice se jedná o obnovu rozorané cesty (v mapě je ještě vyznačena), u cesty jižně se jedná opět o historickou cestu vedoucí až k příčné trasované cestě jižně ve směru Z - V, v mapě však již není.

Dále sem náleží nové liniové vedení dešťové kanalizace, splaškové kanalizace, kabely VH, místní síť TELEFÓNICA vč. ÚR. Ochranná pásma znamenají břemeno na pozemku.

Veřejně prospěšná opatření jsou opatření nestavební povahy, sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji a nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené v územně plánovací dokumentaci. Veřejně prospěšná opatření zde nebyla vymezena .

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Na všechny vymezené veř. prospěšné stavby a veř. prosp. optření dle bodu g) se vztahuje předkupní právo ve prospěch obce Xaverov. Další pozemky (např. veř. prostranství), na které se vztahuje předkupní právo dle §101 SZ, nejsou vymezeny .

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

Textová část obsahuje celkem 17 listů, grafická část obsahuje celkem 5 výkresů formátu A3 a většího.

2) Odůvodnění územního plánu

A) Textová část

a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, vč. souladu s ÚPD vydanou krajem

Postavení obce v systému osídlení – obec leží severovýchodně v okrese Benešov, na hranici okresu s Kutnou Horou, cca 2 km od dálnice D1 – výborná je tedy dopravní dostupnost do Prahy. Obslužné vazby jsou výrazně směřovány do Sázavy (vyšší vybavenost, pošta...). Vybavenost nižšího významu je z okolních sídel v Choceradech a Ostředku, kam obyvatelstvo také spáduje. V obci není hostinec ani obchod – nejbližší obchod je v Bělokozlicích a v Sázavě, případně v Ostředku. Děti většinou spádují do školského zařízení v souladu s prací rodičů – nejčastěji do Sázavy. Nejbližší hostince jsou v Drahňovicích, Ostředku, v Sázavě. V obci je hřbitov s márnicí (severně od obce). V řešeném sídle je vybavenost odpovídající velikosti a významu sídla – obecní úřad s požární zbrojnicí, malé dětské hřiště, malé sportoviště, požární nádrž, drobné živnosti a služby (zedník, truhlárna, zahradnictví). Soukromě zde hospodaří 3 zemědělci.

U obce je není lokalizován žádný zemědělský areál, zástavba a figura obce je vzácně neporušena. Stále zůstává dominantou malá kaplička s trojicí vzrostlých kaštanů, situovaná jihovýchodně nad obcí. U kapličky původně bývala malá dřevěná rozhledna – triangl. Severně od obce vede značená turistická stezka – žlutá – trasovaná od údolí Sázavy z Chocerad přes lesy do Ledečka. Dopravní zátěž s ohledem na polohu při místní komunikaci Choratice – Xaverov – Bělokozly je zanedbatelná.

Xaverov plní převážně funkci sídla pro trvalé bydlení, i funkci rekreační. Vybavení technickou infrastrukturou odpovídá velikosti sídla – v Xaverově není vodovod, je zde dešťová kanalizace, splašková kanalizace chybí. Plynofikace též není provedena.

Širší vztahy z hlediska ÚSES a krajiny – řešeným územím prochází severně systém lokálních ÚSES, jižně sem zasahuje regionální ÚSES. Je zde navržen jeden VKP k registraci. Hodnotné krajinařské zázemí poskytuje především zalesněná severní a jižní část správního území. Obecně však krajina této části Benešovska je velmi malebná, a vhodná k rekreaci.

Soulad s ÚPD vydanou krajem - vycházelo se z průzkumů a rozborů zpracovaných k ÚP, a z aktualizovaných ÚAP, poskytnutých MěÚ Benešov. Plně je respektována nadřazená územně-plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje (ZUR) Stč. kraje, a Program rozvoje kraje, rovněž tak Politika územního rozvoje (PÚR). Dle PÚR nepatří Xaverov do žádné Rozvojové osy ani Specifické oblasti. Xaverov je členem mikroregionu CHOPOS, a regionu Posázaví.

b) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu

Jedná se o úpravu starší územně-plánovací dokumentace v souladu s §188 SZ, a tudíž nebylo nutno pořizovat zadání, ani jej projednávat a schvalovat. Upravený ÚP bude v rozsahu provedené úpravy projednán a vydán, a původní ÚP vč. jeho vydaných změn tímto pozbude platnosti.

Od doby pořízení a vydání ÚP nebyly pořízeny žádné změny ÚP.

Dále byla do ÚP Xaverov zapracována nová realizovaná venkovská zástavba, která zde vznikla od doby vydání původního ÚP – jedná se o 1 RD severovýchodně.

c) komplexní odůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, vč. vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Varianty řešení nebyly zpracovány. Funkční plochy byly stanoveny dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.

Účelné využití zastavěného území – zastavěné i zastavitelné území bylo převzato z ÚP (s aktualizací zastavěného území dle již realizované výstavby). Nejedná se o nový územní plán, ale o úpravu starého územního plánu v souladu s platnou legislativou.

Většina zástavby Xaverova leží na mírně svažitém terénu se sklonem k severu. Je situována podél páteřní komunikace. V západní části území se od této komunikace odpojuje severně další komunikace. V místě křižovatky byla původně centrální část obce s kapličkou. Nad údolím potoka se v západní části sídla rozkládá ještě několik usedlostí.

Dnes tvoří bariéru rozvoji trasa VTL plynovodu vedená severně od sídla. Údolí potoka s několika rybníčky rovněž nelze zastavět. K zástavbě jsou vhodné pouze svahy severovýchodně nad tímto potokem. Jižně jsou navrhovány pouze parcely umožňující zastavět volné plochy zahrad a sadů. Zčásti je ponechána malá územní rezerva pro občanskou vybavenost u stávajícího objektu OÚ. Východně jsou ponechány plochy pro rozvoj sportoviště. Zároveň by měl být dodržen požadavek na kompaktnost a symetrii zástavby – sídlo by mělo i ve svém rozvoji respektovat centrální polohu původní křižovatky s bývalou kapličkou, mělo by se rozvíjet pokud možno rovnoměrně všemi směry. Z těchto podmínek, a z podmínek daných územními limity, vyplývají rozvojové možnosti sídla.

Zastavitelné plochy byly vymezeny tedy na volných plochách v návaznosti na zastavěné území, s ohledem na územní limity. Zástavbu nelze situovat do údolních niv, limitem je severozápadně trasované vzdušné vedení 22kV.

Pro Xaverov byla tedy zpracována analýza silných a slabých stránek (SWOT):

Silné stránky:

- poloha převážné části obce na slepé místní komunikaci – obec není zatížena tranzitní dopravou
- dobrá dopravní dostupnost do Prahy
- dobrá dopravní dostupnost k D1
- příznivá věková skladba, zastaven pokles obyvatelstva
- zájem o novou zástavbu
- v řešeném území i okolí harmonická krajina s vysokou lesnatostí
- společenský a sportovní život na malou obec čilý, působí zde občanské sdružení
- v obci vyšší podíl domů vykazujících prvky zachované venkovské architektury, nutné pouze drobnější korekce
- centrální prostor uvolněný, nezahlcený nevhodnými výsadbami
- zachované vzrostlé stromofadí v obci, zachovaný přístup k potoku a uvolněné přírodní zelené plochy v sídle
- územím vede značená turistická cesta, a cyklotrasa
- systém lokálních ÚSES funkční

Slabé stránky:

- absence splaškové kanalizace, vodovodu
- není zde obchod ani služby, neužívá se
- v obci není hostinec a společenský sál
- vysoký podíl zornění katastrálního území, především ve střední partii
- místní komunikace v obci a okolí zasažené pojezdem TNA (těžba dřeva), nedostatečné parametry komunikací
- aleje podél silnic neúplné, podél cest chybí aleje zcela
- nedostatečně hustá cestní síť
- v území není žádné vybavení podporující turistický ruch (ubytování, občerstvení, inf. značení...)
- nedostatek prac. příležitostí

Příležitosti:

- obnova doprovodné zeleně u cest, revitalizace krajiny ve střední partii území
- přiměřená nová výstavba – zvýšení počtu trvale bydl. obyvatel
- dobudování cestní sítě
- dobudování vybavení podporující turistický ruch, i třeba formou ponikatelskou (ubytování, občerstvení, inf. značení...)
- dostavba budovy OÚ
- dobudování sportoviště
- dobudování zastávky BUS

Hrozby:

- neobdělávání zemědělské půdy – zarůstání plevelem, nálety
- příliš velký nárůst rekreačního bydlení oproti trvalému
- klesající zájem o domácí turistiku

- nadměrná těžba dřeva v lesních porostech
- další chátrání místních komunikací
- střední radonové riziko

Seznam problémů k řešení

- dořešení technické infrastruktury – územní rezerva pro ČOV
- dobudování občanské vybavenosti – rekonstrukce a dostavba obecního úřadu se společenským prostorem
- vybudování zastávky BUS v protisměru proti stávající zastávce (měrně posunuto)
- vytipování ploch pro obytnou nízkopodlažní zástavbu
- oprava a zlepšení parametrů místních komunikací
- dobudování a rozšíření sportoviště
- zrušené polní cesty – doporučeno obnovit
- doporučena obnova rozhledny u kapličky
- doplnění stromořadí podél cest a silnic v krajině

Z této analýzy návrh ÚP vycházel.

d) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, jak a zda bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na ŽP

Posouzení vlivu ÚP na udržitelný rozvoj území vč. posouzení ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí a vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast je součástí úpravy ÚP jen v případě, že na základě doložení nově zjištěných skutečností KÚ Stč. kraje - OŽP, toto bude požadovat.

Jedná se o úpravu původního ÚP dle §188 SZ. Do návrhu ÚP nebyly zpracovány žádné nové záměry, které již nebyly obsaženy v ÚP, s výjimkou řádně projednaných a vydaných změn ÚP.

Ve správním území obce Xaverov nebyla vymezena Evropsky významná lokalita (EVL), ani zde není ptačí oblast.

Záměry územního plánu neznamenaají výraznější zásah do životního prostředí, a svým charakterem netvoří možnost realizace záměrů podléhajících posouzení vlivů na životní prostředí. Do návrhu ÚP byla v rámci regulativů zapracována podmínka vylučující umístění záměrů obsažených v příloze č.1 kategorie I. a II. zák. č. 100/2001Sb., v platném znění.

Územně-analytické podklady byly do návrhu ÚP zapracovány. Odůvodnění dle § 53 odst. 4 a 5 SZ bude provedeno po projednání územního plánu v rámci řízení o územním plánu.

Rozbor udržitelného rozvoje území je obsažen v ÚAP, které zpracovalo a aktualizuje město Benešov jako ORP. Trvale udržitelný rozvoj je považován za nezbytný dlouhodobý cíl. K jeho realizaci je třeba vytvořit příznivé ekonomické a sociální klima. K tomu přispívá i vyváženě zpracovaný koncepční dokument řídicí rozvoj sídla a jeho správního území - územní plán. Zde územní plán podporuje hospodárné využívání zastavěného území a nové zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a územní limity. Se zachováním kvality životního prostředí souvisí i ochrana volné krajiny.

Dle aktualizovaných ÚAP Benešov se jedná o území z hlediska environmentálního pilíře (hodnotí se vodní režim, ZPF, ochrana přírody a krajiny) s podprůměrnými hodnotami. Stejně podprůměrně je hodnocen sociální pilíř a ekonomický pilíř. Na základě těchto hodnocení je pak stejně negativně hodnocena i vyváženost podmínek pro udržitelný rozvoj území.

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF - půdy se posuzují v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 13/94 Sb. dle kódu BPEJ, podle hlavních půdních jednotek (HPJ), což je účelové seskupení forem půdy, příbuzných geologickými vlastnostmi, které jsou charakterizovány morfogenetickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí, hloubkou půdního profilu. Půdy se třídí do pěti tříd ochrany. Toto zařazení bylo v dokumentaci vyznačeno.

V řešeném území převažují půdy středně těžké až lehčí, mírně šterkovité, většinou s dobrými vláhovými poměry. Převládajícím půdním typem jsou zde hnědé půdy a hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy převážně na rulách, žulách a svorech a na výlevových kyselých horninách. Klimatický region dle klasifikace BPEJ je na většině území 5, HPJ vyskytující se na orné půdě jsou 29.

Z hlediska zařazení do tříd ochrany v Xaverově jsou pozemky sídla a okolí zařazeny do tř. ochrany převážně III. ; ve vzdálenější severní části území je tř. ochrany II. BPEJ je pro lokalitu č.Z1, 2 a 3 v hodnotě 5.29.04, pro lokalitu č. Z4 pak v hodnotě 5.29.14.

Dle Agendy 2000 náleží Xaverov do zemědělské oblasti s méně příznivými podmínkami – ostatní oblasti LFA (v rámci EU je do oblasti LFA zařazeno přibližně 51% zemědělské půdy). Ostatní oblast LFA je oblastí, která je ohrožená opuštěním zemědělské půdy a kde je nezbytné zachovat venkov.

Ve správním území Xaverovi byly provedeny meliorace. Meliorace jsou dotčeny novou zástavbou. Zde platí, že funkčnost okolních meliorací musí být zachována. Rovněž musí být zachován přístup na přilehlé zemědělsky obhospodařované pozemky.

Xaverov

Lo k č.	Kultura	Č.parc. poz.	Výměra (ha) celkem	Tř. ochrany	Výměra (ha) v zast.ú.	Výměra (ha) mimo zast.ú.	Inv. v půdě	Účel - využití
Z1	orná ostatní	309/13, 309/14, 309/15, 309/2, 309/10, 309/16, 309/17, 322/9, 322/8	3,55	III.	-	3,55	Ano	obytná funkce, obslužná komunikace
Z2	orná sady louky	345, 344/3, 337/4, 802/4, 468/5, 468/6, 468/8, 468/10, 468/11, 465/12, 468/14, 468/23	0,59	III.	0,49	0,10	Ne	obytná funkce, obslužná komunikace
Z3	louky	345	0,06	III.	0,06	-	Ne	občanská vybavenost
Z4	orná	479	0,44	III.	-	1,09	Ne	sportoviště
Z5	ostatní	322/1	0,04	III.	-	0,04	Ne	ČOV
Z6	orná	468/15, 468/16, 468/17, 468/19 až 21, 468/23		III.		0,10	Ne	pěší cesta jižně
	Celkem		5,43		0,55	4,88		

Zábor ZPF pro novou zástavbu vč. zařízení technické infrastruktury činí 5,43 ha.

Vyhodnocení záborů ZPF bylo již součástí ÚP, je převzato, a upravena byla výměra lokality č.Z1 (zde se postavil již 1 RD).

PUPFL - správní území obce Xaverov má 108 ha lesů. Jedná se o **lesy hospodářské**. LHP byl zpracován ÚHÚL Brandýs n. Lab., pobočka St. Boleslav, v r. 2003, s platností 10 let. **Zalesněné pozemky tvoří 50% území.** Tento podíl je výrazně vyšší než republikový průměr (ten činí 33%).

Lesy spravuje pan Šindelář (Dojetřice), samostatný lesní hospodář. Převážnou část lesů vlastní soukromí majitelé. Největší část vlastní pan Pecha, dále jsou zde cca 4 menší majitelé (tito však vlastní pozemky o vel. cca 400 – 600 m²). V okolí řešeného území probíhala od r. 1997 těžba (společnost PROSYLVA, a.s.), a to velmi nešetrným způsobem, kdy se vytěžují lesy až na úzký pruh při obvodě zalesněného pozemku. Při silnějším větru pak dojde k polomu úzkého pruhu ponechaného lesa, který není podpořen keřovými porosty. Odvoz vytěženého dřeva TNA pak devastoval silniční síť.

Průměrné stáří porostů je 60 - 70 let. V lesních společenstvech má největší zastoupení smrk, dále borovice, ve smíšených porostech se vyskytují buk, bříza, modřín, dub, jedle a olše.

Lesy ČR požadují dodržení následujících podmínek:

- při realizaci návrhu nedojde k záborům a zásahům do lesní půdy
- nedojde k zamezení nebo omezení přístupu do porostu
- nedojde k zásahům a znečišťování porostů
- zpřístupnění nových obytných domů nebude na úkor lesních pozemků
- bude zachováno pásmo 50m od hranice lesních pozemků; v případě jeho dotčení nutno požádat o snížení OP státní správu lesů (MěÚ Benešov – OŽP)

V návrhu nejsou navrhované změny funkčního využití území, které by měly dopad na les, ani nově zalesňované plochy, ani lesnická rekultivace devastovaných ploch, a tudíž není dokládán

seznam dotčených lesních pozemků. Vzhledem k tomu, že se jedná o úpravu původního ÚP, byly tyto podklady převzaty z původního již projednaného a schváleného ÚP.

f) popis výchozích údajů o území, které nebyly součástí textové části návrhu ÚP

1. památková ochrana, archeologické dědictví

První písemná zmínka o sídle je z r. 1788. V r. 1720 však byl v místech dnešního Xaverova pouze les. Sídlu má starší historii než odpovídá první zachované písemné zmínce – v r. 1096 až 1416 se sídlu nazývalo Křivolaje. Přesná poloha je diskutabilní – mohlo ležet při staré cestě ze Sázavy přes Bělokozly na Třemošnici. Spadalo pod Sázavský klášter. V r. 1416 sídlu zakoupilo panství Komorní Hrádek, pak náleželo k Ostředeckému panství. Později (r. 1601) zde hospodařil pouze jeden hospodář – Kříž Křivolajský. Xaverov náležel k Choraticím (je to patrné i z číslování domů). Název Xaverov (Xaverhof) sídlu obdrželo až v době své příslušnosti k jezuitskému dvoru. V letech 1730 – 1750 zde byly zřejmě sklárny. V r. 1731 zde již stála sklářská huť a jejím nájemcem byl Adam Bolder. Kolem r. 1738 se nájemcem stal Petr Helbert. Huť zanikla kolem r. 1750. Dosud se na okolních polích nacházejí zbytky pánví a skla.

Jak vyplývá z mapy stabilního katastru z r. 1840, jedná se o historické osídlení krajiny, dané terénem a přírodními podmínkami. Zástavba měla spíše shlukovitý charakter – rozkládaly se zde větší statky, situované při komunikaci. V severní části protékal potůček a byl zde rybník. Statky měly poměrně velké sady. Kaplička na kopci jihovýchodně je již na mapě stabilního katastru, hřbitov však je pozdějšího založení. U sídla je hřbitov s márnici a jsou zde prvky drobné architektury. Jedná se o tyto prvky (všechny vyznačeny v graf. části dokumentace):

- zděná kaplička nad obcí jihovýchodně
- památník obětem 1. sv. války – vedle hřbitova
- kříž s Kristem na hřbitově
- ulomený kříž

Ve správním území se nenacházejí nemovitě kulturní památky zapsané v seznamu státních nemovitých kulturních památek.

Jedná se o území s archeologickými nálezy, a proto je třeba respektovat požadavky Archeologického ústavu AV ČR, a to:

- Sdělení termínu zahájení stavby
- Ohlášení zahájení zemních prací cca 3 týdny před termínem
- Umožnění záchranného arch. výzkumu při provádění zemních a výkopových prací.
- Hlášení náhodných arch. nálezů
- Zpracování požadavků Archeologického ústavu do projektu a uvedení podmínek Archeologického ústavu do stavebního povolení a územního rozhodnutí.
- Projednání dalších stupňů PD s Archeologickým ústavem.

Uvažovaná nová zástavba bude respektovat charakter typické venkovské zástavby – viz požadavky na plošné a prostorové uspořádání.

2. veřejná infrastruktura – popis stavu (návrh veřejné infrastruktury viz textová část I. ÚP).

DOPRAVA (návrh viz část textu I.)

Charakteristika stávající dopravy

Širší dopravní vztahy

Řešeným územím procházejí pouze místní komunikace. Řešené území leží cca 2 km od dálnice D1. Sjezd umožňující příjezd od D1 je sjezd u Ostředka, kde se odpojuje silnice II/110 na Sázavu. Z této silnice je příjezd po silnici III.tř. č. 1108 na Chocerady. V Choceradech se odpojuje místní komunikace na Xaverov. Další možný příjezd je opět po místní komunikaci ze silnice II/113 přemostěním dálnice od jihu, tato komunikace je však úzká a v zimě se neudrhuje.

Komunikace

Místní komunikace:

Komunikace z Choratic do Xaverova a komunikace v Xaverově zajišťují automobilový, pěší a cyklistický provoz.

Účelové komunikace:

Příjezdová komunikace k samotám Čestín - napojená na místní komunikaci Choratice - Xaverov
Komunikace pro zemědělce a obhospodařování lesů umožňující obsluhu těchto pozemků – neumožňují průjezd automobilů.

Stav komunikační sítě

Místní komunikace mají asfaltový povrch, jsou však ve špatném technickém stavu, šířkově nevyhovují – šířka činí 4-5 m, jsou bez zpevněných krajnic.

Účelové komunikace – napojení samoty Čestín - komunikace se napojuje na místní komunikaci Choratice-Xaverov. Komunikace je zčásti zpevněná kamenivem, šířka cca 3m, bez výhyben a obratiště. Zemědělské komunikace umožňující obsluhu polí a lesů – nezpevněný povrch, šířka cca 2 –2,5m, v období deště rozbahněné.

Doprava v klidu

Z hlediska dopravy v klidu se předpokládá, že vozidla parkují na vlastním pozemku. Místní komunikace jsou převážně úzké, zaparkované vozidlo by v mnoha případech znemožnilo průjezd ostatních vozidel. Parkování je umožněno v obci u Obecního úřadu .

Autobusová doprava

Autobusová doprava je provozována ČSAD a sdružením BENEBUS. Zastávka je přímo v obci vedle Obecního úřadu pro linky projíždějící (pěkná nová zděná zastávka), jinak do obce autobus zajíždí a otáčí se na točce ve východní části obce. Spojení na Sázavu a do Benešova je dobré, četnost spojů vyhovuje. Obec plánuje zřízení zastávky s přístřeškem i naproti stávající zastávce před úřadem.

Cyklostezky, pěší propojení, značené turistické cesty

Řešeným územím prochází značená cykoltrasa, po místní komunikaci ze Sázavy přes Bělokozly na Xaverov a Choratice. Severně jde po toku Sázavy, posázavská cyklostezka a jižně od Třemošnice přes Drahňovice na Český Šternberk další cyklostezka č. 0073. Pro pohyb cyklistů dále slouží místní komunikace a polní cesty. Značené turistické cesty vedou poměrně hustě kolem řešeného území, přes řešené území vede pouze žlutá trasa (severní část území od Z k V). Pěší propojení krajinou je zachováno zčásti v souladu s historickými cestami, zanikla však např. cesta severně od Choratic ke hřbitovu.

Trat' ČD

Železniční doprava neprochází řešeným územím– nejbližší zastávka ČD je v Sázavě.

Letecká doprava

Není dotčena.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (návrh viz část textu I.)

ZÁSOBENÍ EL. ENERGÍÍ

Stav

Nadřazené soustavy – zařízení VVN:

Ve vzdálenosti cca 250 m od hranice obce prochází směrem od j.z na s.v. trasa 110 kV vedení. Návrh rozvoje obce respektuje tuto trasu a bude dodržena šířka ochranných pásem.

Napájecí soustava – vedení VN:

Obcí Xaverov prochází linka vzdušného vedení 22 kV ze směru od Choratic. V obci se nachází jedna stávající trafostanice, připojená odbočkou z průběžného vedení.

Přehled transformačních stanic		
Označení:	Typ/distribuční výkon stáv.:	Návrh:
TS Xaverov č. 214157	100 kVA příhradová	Do 400 kVA

Transformační stanice je ve správě ČEZ a.s. POB Benešov

Zřízení NN:

Rozvody nízkého napětí jsou v obci provozovány v soustavě 3 x 230/400 V – 50 Hz, TN – C.
Rozvody jsou provedeny vrchním vedením po sloupech, střešních stojanech atd. Pro ovládání spotřebičů je užito systému HDO.

Ochranná pásma

Ochranným pásmem se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti výrobního zařízení a rozvodného zařízení, určený k zajištění jejich spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob.

Ochranné pásmo v e n k o v n í h o vedení je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, které činí od krajního vodiče vedení na každou stranu

u napětí nad 1 kV do 35 kV7 m
u napětí nad 35 kV do 110 kV.....12 m
u napětí nad 110 kV do 220 kV15 m

Ochranné pásmo p o d z e m n í h o vedení do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí1 m po obou stranách krajního kabelu.

Ochranné pásmo e l e k t r i c k é s t a n i c e je vymezeno svislými rovinami ve vodorovné vzdálenosti20 m kolmo na oplocenou nebo obezděnou hranici objektu stanice. Stožárová TS je považována za součást vedení VN.

V ochranném pásmu venkovního vedení je z a k á z á n o:

- zřizovat stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé nebo výbušné látky
- vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3 m
- provádět činnost ohrožující venkovní vedení, spolehlivost a bezpečnost jeho provozu nebo životy, zdraví a majetek osob.

V ochranném pásmu podzemního vedení je z a k á z á n o:

- provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce
- zřizovat či umisťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení a provádět činnost, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k podzemnímu vedení, nebo které by mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost jeho provozu
- vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení mechanizmy o celkové hmotnosti nad 3 t.

V ochranném pásmu elektrické stanice je z a k á z á n o provádět činnosti, které by mohli mít za následek ohrožení života, zdraví či majetku osob, bezpečnosti a spolehlivosti provozu stanice, nebo znemožňující či znesnadňující její údržbu.

Výjimky z ochranných pásem povoluje ministerstvo.

Ochranná pásma stanovená podle dosavadních předpisů a výjimky z ustanovení o ochranných pásmech udělené podle dosavadních předpisů zůstávají zachovány i po účinnosti tohoto zákona

u napětí nad 35 kV do 110 kV.....15 m
u napětí nad 110 kV do 220 kV.....20 m
stožárová TS je považována za součást vedení VN, tj. ochranné pásmo je vymezeno
od krajních vodičů.....10 m
u elektrické stanice.....30 m

TELEKOMUNIKACE (návrh viz část textu I.)

Stav

Místní telekomunikační síť

Obec Xaverov je připojena z telekomunikačního obvodu ÚTO úložným kabelem, ukončeným v traťovém rozvaděči. Rozvody po obci jsou provedeny vzdušným vedením.

Dálkové kabely

Řešeným územím neprochází trasa dálkového kabelu.

Radioreléové trasy

Řešeným územím neprochází radioreléová trasa.

Provádění zemních prací v blízkosti PVTs se povoluje za předpokladu dodržení všeobecných podmínek stanovených správcem sítě (zák. č. 151/2000Sb., o telekomunikacích).

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ (návrh viz část textu I.)

VODOVOD

Zásobení pitnou vodou

Popis současného stavu

Obec Xaverov nemá obecní vodovod. Obyvatelé obce jsou zásobeni pitnou vodou lokálně, z vlastních studní. Pro stávající i nově plánovanou zástavbu v obci se s výstavbou obecního vodovodu neuvažuje, obyvatelé budou zásobeni pitnou vodou nadále ze svých studní. S centrálním zásobováním není uvažováno z těch důvodů, že stávající zástavba má dostatečné a vyhovující vlastní vodní zdroje, a s ohledem na velikost sídla a rychlost nové zástavby bude nová zástavba probíhat velmi pomalu (1 RD za delší časové období). Nicméně pro individuální zásobení vodou nových objektů se doporučuje hydrogeologické posouzení. V řešeném území nejsou vyhlášena pásma hygienické ochrany vodních zdrojů.

ODKANALIZOVÁNÍ (návrh viz část textu I.)

Popis současného stavu

V obci byla vybudována dešťová kanalizace. Tato kanalizace je vedena ze severní části obce, částečně po obou stranách silnice do města Sázavy, po přechodu silnice na druhou stranu je vyústěna krátkým příkopem do vodoteče, přítoku Křešického potoka, která vytéká z požární nádrže v obci. Krátká větev dešťové kanalizace je při silnici na Sázavu provedena z jižní strany a pod nádrží je zaústěna do vodoteče z druhé strany. Nejdelší větev dešťové kanalizace byla provedena v silnici od Choratic s pokračováním v místní komunikaci ve směru západ - východ na konec obce. Tento řad je dvakrát odlehčován přepadem s vyústěním až do vodoteče. Hlavní vyústění této větve do vodoteče je nad cestou u lesa. Kanalizace byla vybudována ve všech částech z betonových trub DN 300 mm.

Pro odkanalizování splaškových vod všech nemovitostí je sice uvažována územní rezerva s centrální ČOV a je z ÚP převzat i původní návrh obecní soustavné splaškové kanalizace, její realizace však je s ohledem na finanční náročnost v nedohlednu, a ani PRVKUK s ČOV zde nepočítá. Dle PRVKUK se uvažuje se svážením splašků na ČOV do Sázavy. Spíše se půjde cestou domovních ČOV pro jednotlivé nemovitosti, při realizaci lok. Y1 je možno uvažovat i se skupinovou ČOV. Stávající dešťová kanalizace pak bude sloužit pouze pro odvádění dešťových odpadních vod.

ZÁSOBENÍ PLYNEM, PLYNOVODY, ROPOVODY, DOK (návrh viz část textu I.)

Popis současného stavu

V řešeném území v extravilánu obce Xaverov je situován stávající vysokotlaký plynovod DN 200 mm. U lesa u obce byla osazena stanice katodové ochrany s anodou délky cca 100 m, vedenou podél levého břehu potoka. Ke stanici je od plynovodu podél lesa a dále do obce položen kabel.

Ochranná a bezpečnostní pásma plynárenských zařízení

Okolo stávajících i navržených plynovodů a souvisejících zařízení budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma. Tato pásma jsou vymezena zejména Energetickým zákonem (Zák. 222/94 Sb. ve znění Zák. 458/2000) a v navazujících předpisech, v ČSN 38 6410 a případně mohou být upřesněna Středočeskou plynárenskou a.s. Dle výše uvedených předpisů jsou pro plynárenská zařízení, nalézající se v katastru Xaverova, vymezena následující ochranná a bezpečnostní pásma:

Zařízení:	ochranné pásmo:	bezpečnostní pásmo:
VTL plynovod DN 200	4 m	20 m

Bezpečnostním či ochranným pásmem se vždy rozumí prostor, vymezený vodorovnou vzdáleností od půdorysu plynárenského zařízení kolmo na jeho obrys. Při jakémkoliv záměru stavební činnosti v bezpečnostním nebo ochranném pásmu plynárenských zařízení je nutno nejprve požádat o stanovisko provozovatele plynárenského zařízení a vlastní stavební činnost pak připravovat a provádět jen za splnění podmínek tohoto provozovatele.

V bezpečnostních pásmech vtl plynovodů zejména nesmějí být budovány uzavřené stavební prostory - např. rodinné domy či jiné obytné budovy, garáže. V ochranných pásmech těchto plynovodů má být udržován zelený pruh (trávník). Oplocení má být budováno mimo ochranná pásma. Uvnitř

bezpečnostního pásma mohou být některé stavby, je však nutno dodržet vzdálenosti dle platných předpisů (výše zmíněný zákon 222/94 v platném znění, ČSN 38 6410), rozhodující je stanovisko provozovatele.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Odpadové hospodářství je standardní. TKO se shromažďuje do popelnic o objemu 110 l. Obec vydala obecně závaznou vyhlášku o odpadech. Evidenci odpadů za obec vede firma, která též zabezpečuje svoz TKO. Tento svoz probíhá 1x týdně. Při průměrné produkci na obyvatele ve vesnické zástavbě je roční produkce komunálního odpadu v Xaverově asi 11 t. V obci je zaveden separovaný sběr skla a plastů, svoz 1x měs. Sběr nebezpečných součástí komunálního odpadu a velkoobjemového odpadu je v obci vyřešen mobilním sběrem – 2x ročně, výstavbu sběrného dvora obec neplánuje. Černé skládky v území nejsou evidovány.

Návrh předpokládá nárůst počtu trvale bydlících obyvatel o cca 40, což představuje nárůst množství produkovaného komunálního odpadu asi o 8,8 t/rok. Současný systém nakládání s odpady v Xaverově z větší části vyhovuje platné právní úpravě a běžnému standartu v ČR. Původci odpadu (za původce komunálního odpadu jsou považovány obce) jsou mj. povinni vést evidenci odpadů a předepsaným způsobem ohlašovat jejich množství a způsob zneškodnění.

POŽADAVKY CIVILNÍ OCHRANY, POŽÁRNÍ OCHRANY

Civilní ochrana je řízena prostřednictvím Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, Palackého 1970, Kladno. Musí splňovat požadavky stanovené ve vyhl. MV ČR č. 380/2002Sb. a č. 239/2000Sb. Nejvýznamnějšími složkami ochrany občanů jsou tři systémy. Systém varování obyvatelstva, systém kolektivní ochrany a systém individuální ochrany.

Ochrana obyvatelstva se předpokládá v podsklepených částech objektů. Jako místo pro skladování materiálu CO a humanitární pomoci je stanoven objekt OÚ, případně kulturní dům. Jako plochy pro dekontaminaci osob přicházejí v úvahu plochy sportoviště; jsou však málo kapacitní. Vhodné plochy pro dekontaminaci zvířat a vozidel v obci nejsou. Nouzové zásobování vodou je možno provádět balenou vodou, která bude skladována a vydávána v budově OÚ (stejně jako případná humanitární pomoc), nebo pomocí cisteren, které budou umístěny na návsi. V obci je vybudován místní rozhlas.

S plochami a dopravními cestami pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek se neuvažuje, obec nemá duplicitní komunikační síť, pro dopravní obsluhu zastavěného území je užitá stávající silniční síť, která je obestavěna obytnou a smíšenou zástavbou. Polní cesty nemají dostatečné parametry a návaznosti. Rovněž obec nemá vhodné skladové prostory pro uskladnění nebezpečných látek.

Plochami využitelnými pro záchranné, likvidační a obnovovací práce obec rovněž nedisponuje; dekontaminace osob již byla zmíněna (viz výše) – sportovní plochy.

Nebezpečí sesuvů půd v řešeném území nehrozí, ani nebezpečí záplav při silných přívalových deštích – nejsou tedy navržena protipovodňová opatření.

ZAJIŠTĚNÍ POŽÁRNÍ VODOU

Zajištění požární vody v řešeném území je posuzováno dle platných ČSN 73 0873/1995 (Požární bezpečnost staveb - zásobování požární vodou) a ČSN 73 6639/1961 (Zdroje požární vody). Pokrytí potřeb požární vody je v Xaverově možné pouze odběrem z vodních nádrží. Dle výše zmíněných ČSN je potřebný obsah nádrže požární vody pro RD a nevýrobní objekty s plochou požárního úseku do 120 m² minimálně 14 m³. Požární nádrž v Xaverově (největší nádrž ve středu obce při místní komunikaci) má obsah, umožňující požární zásah i v objektech s větší potřebou požární vody; podrobné posuzování však nebylo v rámci US prováděno, protože nebyly k dispozici údaje o velikostech požárních úseků a tudíž o potřebách požární vody. K nádrži je zajištěn potřebný příjezd pro požární techniku. Dojezdovou vzdáleností od stávající požární nádrže 600 m (dle ČSN 73 0873) je pokryta veškerá stávající zástavba RD v obci. Z této požární nádrže může být pokrývána potřeba požární vody i v budoucnosti.

Obec musí být zajištěna požární vodou podle ČSN 730873. Jednotlivé stavby se musí navrhovat tak, aby se předcházelo vzniku a šíření požáru a aby v případě požáru nebo jiného ohrožení staveb

- a) umožňovaly bezpečnou evakuaci osob, popříp. zvířat nebo věcí,
- b) zabraňovaly šíření mezi jednotlivými požárními úseky a mimo stavbu
- c) umožňovaly účinný zásah při likvidaci požáru a záchranných pracích.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Xaverov má občanskou vybavenost odpovídající velikosti a významu sídla.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Tato vybavenost je vyznačena na výkrese č. I.3 – jedná se o vybavenost pod „veřejnou správou“ (§2 odst. 1) písmeno k) bod 3 SZ). Je zde budova obecního úřadu s pož. zbrojnicí. Dále je zde malá sportovní plocha (volejbal, nohejbal, fotbal...), situovaná u vodní nádrže, která v zimě slouží jako kluziště. Tato sportovní plocha je navržena k rozvoji. Je zde dále hřbitov. Nad obcí jihovýchodně je kaplička.

Obec zamýšlí přístavbu nevyhovujícího objektu OÚ – objekt je malý, s plochou nevhodnou střechou. V plánu je zastřešení sedlovou střechou a doplnění společenských prostor, které v sídle chybí.

Za koupáním docházejí obyvatelé na koupaliště do Čakova nebo Vlčákovic. Sněhové podmínky jsou v zimě dobré, kolem jsou běžecké terény, z kopce s kapličkou se sáňkuje. Zač. léta se koná turnaj v nohejbalu a „šakalí hry“. V obci působí občanské sdružení. V obci není obchod a ani sem nezajíždí pojezdna prodejna. Školní děti navštěvují základní školu v Sázavě, děti z mateřských škol spádují opět do Sázavy. Základní zdravotní péče je zajištěna v Sázavě a Choceradech (obvodní lékaři, pediatři, zubní ordinace, gynekologie...), nemocnice je nejbližší v Benešově.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ OSTATNÍ

Ostatní občanská vybavenost je zastoupena soukromými drobnými živnostníky – jedná se o komerční vybavenost odpovídající velikosti a významu sídla. Podnikatelská činnost je zastoupena drobnými podnikateli – např. truhlářství, zedník, zahradník, soukr. hospodařící zemědělci....

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Stávající veřej. prostranství jsou vyznačena na výkr. č. I.3 – jedná se o plochy návsi a rozšířených prostor v zástavbě. Nově budou doplněna veřej. prostranství převážně v souvislosti s nově navrhovanou zástavbou u lok. č. Z1, což upřesní územní studie. Podrobněji viz text část I.

3. životní prostředí

Ovzduší

Imisní situace

Mezi látky znečišťující ovzduší patří poléhavý prach, sloučeniny síry, dusíku a uhlíku, ozon, těžké kovy, organické a radioaktivní látky. Na území okresu Benešov jsou umístěny 3 stabilní měřicí stanice celostátní monitorovací sítě. Stanice jsou umístěny v Benešově, naměřené hodnoty jsou pro Xaverov proto pouze orientační. V souhrnném hodnocení kvality ovzduší (ČHMÚ), zpracovaném na základě matematického modelu, je ovzduší v Xaverově charakterizováno jako **mírně znečištěné** (2. úroveň z 5ti). Tato třída znečištění znamená, že imisní hodnota některé z látek je větší než 0,5 imisního limitu, ale žádný limit není překročen. V této úrovni znečištění leží převážná část území ČR (60,18 %).

Xaverov leží ve vyvýšené dobře provětrávané poloze, ani v zimě zde nedochází k inverzním situacím (z lokálních topenišť) a na základě empirických zkušeností starousedlíků lze hodnotit ovzduší v Xaverově jako v podstatě bezproblémové.

Problematika ochrany ovzduší je legislativně upravena zákonem č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů, v platném znění, a jeho novelizované podobě zák. č. 201/2012 Sb.. Prováděcím předpisem, který stanoví imisní limity, je nařízení vlády č. 597/2006 Sb., o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Tyto zákonné normy musí být dodrženy.

Zdroje znečišťování

Na území obce nejsou evidovány velké ani střední zdroje znečišťování ovzduší. V obci je pouze několik soukromě hospodařících zemědělců, kteří chovají menší počet skotu (max 4 ks) nebo 1 koně v hospodářských objektech ve smíšené zástavbě. Zde byl poloměr pachové zóny stanoven orientačně, a činí cca 10 m.

Obec není plynofikována, ač v blízkosti vede plynovod DN 200. V obci převládá vytápění dřevem. Malé zdroje znečišťování, které se na znečištění ovzduší podílejí v topném období rozhodující mírou, tedy zde na rozdíl od většiny sídel srovnatelné velikosti nejsou problémem.

Ventilační faktor území je vysoký – převládají západní a severozápadní větry; terén není členitý, naopak sídlo leží poměrně vysoko (n.v. 460 m nm) a je provětráváno ze všech stran. Údolí potoka je trasováno ve směru Z-V, a je též provětráváno. Je mělké, a není zastavěno.

Při převládajících větrech ve směru od dálnice se někdy projevuje negativní vliv exhalací z dopravy, není to však časté.

Znečištění ovzduší v Xaverově nepřesahuje míru obvyklou na většině území ČR a nepředstavuje limit pro další rozvoj obce.

Povrchové a podzemní vody

Obec leží v povodí Křešického potoka, který náleží do povodí Sázavy, a severní část odvodňuje bezejmenný přítok Dojetřického potoka, který náleží rovněž do povodí Sázavy.

V potocích není jakost vody dlouhodoběji sledována. Obec není vybavena splaškovou kanalizací, odpadní vody jsou likvidovány v septicích a jímkách na vyvážení. Část jímek je pravděpodobně napojena na dešťovou kanalizaci, nebo svedena do vodoteče, a odpadní vody tak kontaminují povrchové i podzemní vody a horninové prostředí. Podle údajů Výzkumného ústavu vodohospodářského T.G. Masaryka činí průměrný specifický odtok v obcích bez ČOV v $\text{kg.obyv}^{-1}.\text{rok}^{-1}$ 5,8 BSK₅, 0,57 P-celk a 8,8 N-celk. Z území obce tedy odtéká asi 307 kg/rok znečištění v ukazateli BSK₅, 30 kg/rok fosforu a 466 kg/rok dusíku. Nicméně na vodoteči je několik rybníčků s doprovodnou vegetací, které působí jako přírodní kořenová ČOV.

Současné nakládání s odpadními vodami v Xaverově je nevyhovující. Obec však s ohledem na velikost nemá naději na získání dotace na výstavbu ČOV a sama nemá k dispozici zdroj financování. S ohledem na podmínky by pro obec byla nejvhodnější kořenová ČOV. Případná navrhovaná ČOV musí zajistit vyčištění odpadních vod na úroveň limitů přípustného znečištění vod. Prozatím bude řešena problematika čištění odpadních vod formou DČOV a jímek na vyvážení.

Zásobování obyvatel vodou je řešeno vlastními studnami. Dle sdělení obce je kvalita vody vyhovující a splňuje normativní požadavky (dusičnany 55 mg).

Hluk a vibrace

Hluk je jedním z hlavních faktorů ovlivňujících kvalitu především městského prostředí a je považován za jeden z nejzávažnějších faktorů negativně působících na zdravotní stav obyvatel. Důsledkem hlukové zátěže je zvyšování celkové nemocnosti, vznik neuróz, poruch spánku, poškození sluchu i chorobných změn krevního tlaku. Nárůst ekvivalentní hladiny hluku A o 10 dB se projeví 10 - 12 % přírůstkem celkové nemocnosti. Následky se většinou projevují s určitým zpožděním a s individuálním účinkem podle citlivosti každého jedince. Více než 90 % hluku je způsobováno lidskou činností a z toho přibližně 80 % hluku je vytvářeno dopravou, zejména automobilovou.

Problematickou ochranu zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ošetřuje Nařízení vlády č. 502/2000 Sb. Hluk a vibrace však rovněž neohrožují životní prostředí v Xaverově - obec leží mimo dopravně zatížené komunikace. Malé dílny a provozovny rovněž neohrožují přilehlou obytnou zástavbu - pozemky jsou velké, zástavba není natěsnána, provozovny jsou malé (je zde truhlářství Novotný).

Radonové riziko

Radon ²²²Rn je inertní přírodní radioaktivní plyn, bez chuti a zápachu, nepostižitelný lidskými smysly. Radon vznikající radioaktivním rozpadem horninového uranu je uvolňován ze zrn minerálů a může migrovat do objektů (zejména do jejich sklepních a přízemních částí). Radon se s poločasem rozpadu 3,825 dne dále mění na izotopy polonia, olova a vizmutu, které jsou kovové povahy, jsou schopné vázat se na prachové částice v ovzduší a s nimi jsou vdechovány do plic. V plicích pak působí jako vnitřní zářiče, které mohou iniciovat karcinomy plic. Lidský organismus může být ovlivněn radonem pocházejícím ze tří hlavních zdrojů: z půdního vzduchu, z podzemní vody a ze stavebních materiálů. První dva zdroje úzce souvisejí s geologickým podložím. Podle odvozené mapy radonového rizika leží Xaverov na hranici oblastí 2 - se středním radonovým rizikem z geologického podloží.

Kategorie	Objemová aktivita ²²² Rn [kBq.m ⁻³]		
1. nízké riziko	< 30	< 20	< 10
2. střední riziko	30 - 100	20 - 70	10 - 30
3. vysoké riziko	> 100	> 70	> 30
Propustnost podloží	nízká	střední	Vysoká

Požadavky na omezování ozáření z radonu a dalších radionuklidů stanovila do 1.7.1997 vyhl. Ministerstva zdravotnictví ČR č. 76/1991 Sb. 1.7.1997 vstoupil v platnost zákon č. 18/1997 Sb.

(atomový zákon). Směrné hodnoty pro rozhodování o protiradonových opatřeních, směrné hodnoty pro ozáření osob v důsledku výskytu radonu a další stanoví prováděcí předpis, vyhláška Státního úřadu pro jadernou bezpečnost č. 184/1997 Sb.

Životní prostředí souhrnně

Dle hodnocení vybraných činitelů hygienické vhodnosti (znečištění ovzduší, zápach, hluk) a činitelů krajinařské a urbanistické vhodnosti (estetická úroveň, přírodní nebo kulturní hodnoty) je zařazeno ŽP v ČR do 5. tříd úrovně životního prostředí (I. Míchal, TERPLAN). Třída I. je nejlepší. **Dle této kategorizace náleží Xaverov do třídy II.**

4. krajina a ÚSES

Estetické hodnocení, přírodní podmínky, vegetační poměry

Z hlediska **estetického hodnocení** krajiny lze hodnotit jako krajinu esteticky hodnotnou převážně severní a jižní lesnaté části území. Lze doporučit rehabilitaci krajiny v provázání těchto hodnotných částí krajiny přes intenzivně obhospodařovanou zemědělskou půdu obnovou historických cest s doprovodnou zelení.

Klimaticky spadá Xaverov do mírně teplé oblasti, okrsku mírně vlhkého, s mírnou zimou, pahorkatinového. Průměrná roční teplota se pohybuje kolem 7,5°C, průměrný roční úhrn srážek je kolem 600 mm. Převažuje západní a severozápadní vítr.

Správné území obce Xaverov má celkovou výměru 216,7 ha, viz tabulka níže:

Údaje ÚHDP:

Orná půda	91,81 ha
Chmelnice	-
Vinice	-
Zahrady	2,39 ha
Ovocné sady	-
Louky	3,14 ha
Pastviny	-
Σ zemědělské půdy	97,35 ha

Lesní porosty	108,41 ha
Vodní plochy	0,55 ha
Zastavěné plochy	1,88 ha
Ostatní plochy	8,58 ha
Σ nezemědělské půdy	119,44 ha

Ochrana přírody a krajiny

Zvláště chráněná území – zastoupena nejsou.

Významné krajinné prvky (VKP) jejichž ochrana vyplývá obecně ze zákona č. 114/1992 Sb. O ochraně přírody jsou zastoupeny lesními porosty, vodními toky, rybníky a nivami vodních toků.

Významné krajinné prvky registrované – nejsou, jsou pouze VKP navržené k registraci, která dosud provedena nebyla. Jedná se o lokalitu s kapličkou severovýchodně u obce.

Památné stromy – nevyskytují se zde.

Územní systém ekologické stability krajiny

Řešené území se rozkládá v severovýchodní části okresu Benešov. Orná půda je zastoupena 42 %, lesní půda 50 %.

Teze **metodiky zpracování ÚSES do územních plánů** - hlavním cílem vytváření *územních systémů ekologické stability krajiny* (ÚSES) je trvalé zajištění biologické rozmanitosti (všech žijících organismů a jejich společenstev). Podstatou ÚSES je vymezení sítě přírodě blízkých ploch v minimálním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Je však zřejmé, že vymezení, ochrana a případné doplnění chybějících částí této sítě je pouze jednou z nutných podmínek udržení ekologické stability a biodiversity. Koncepce tvorby ÚSES navazuje na koncepci Evropské ekologické sítě vytvářené ve státech Evropské unie a má tedy velký význam pro postupné začleňování ČR do struktur Evropské unie a rozhodujícím způsobem přispívá k naplňování celosvětové Úmluvy o biologické rozmanitosti, k níž Česká republika přistoupila v roce 1994. ÚSES je definován v zákoně č. 114/1992 Sb. O ochraně přírody a krajiny a podle tohoto

zákona patří vymezení a hodnocení ÚSES mezi základní povinnosti při obecné ochraně přírody a provádí ho orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany ZPF a státní správy lesního hospodářství. Ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a nájemců pozemků tvořících jeho základ. Jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Z hlediska územního plánování představují ÚSES jeden z limitů využití území (§ 2 zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění), který je nutno respektovat jako jeden z předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

Skladebné součásti ÚSES - **biocentra** (BC), **biokoridory** (BK) a **interakční prvky** (IP) jsou vymezovány:

- na základě rozmanitosti potenciálních ekosystémů v krajině;
 - jejich prostorových vztahů;
 - aktuálního stavu ekosystémů;
 - prostorových parametrů;
- a dalších společenských limitů a záměrů.

Cílem jejich vymezení je ochrana ploch funkčních prvků ÚSES a územní ochrana ploch pro založení prvků chybějících.

Řešeným územím prochází systém lokálních ÚSES a na jihu sem zasahuje podél Křešického potoka regionální ÚSES - regionální biokoridor č. 1319. Šíře regionálního biokoridoru je min. 40m, a to i v lokalitě Jedlavka (regionální biokoridor zasahuje i do sousedního správního území obce Drahňovice). Regionální biokoridor prochází údolím Křešického potoka. Šířka biokoridoru je min. 40 m, jedná se o údolní nivu potoka, do které zasahují místy lesní porosty ze svažitých břehů. Lokální biokoridor v severní části správního území prochází lesem a je funkční. Má šířku 20 m.

Nejsevernější zalesněnou část správního území Xaverova zasahuje ochranná zóna nadregionálního biokoridoru vedeného podél toku Sázavy, č. K 61. V této ochranné zóně se uplatňuje zvýšený zájem příslušného orgánu ochrany přírody v rámci platných právních předpisů.

Dále zpracovatel generelu místního systému ekologické stability vymezil významný segment krajiny – a to ekologicky významný krajinný prvek U kapličky (návrh k registraci), který má význam především estetický, a rovněž pro zvýšení diverzity druhů v krajině.

Všechny prvky ÚSES jsou funkční, jedná se o lesní prvky ÚSES.

KES činí 1,19 – tato hodnota odpovídá běžně kultivovanému území (území mírně stabilní).

Existující biocentra – cílem je dosažení přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám (u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám = louky). Tomuto cíli musí být podřízeny vedlejší funkce biocentra (např. produkční funkce). Rušivé činnosti (umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření apod.) a činnosti snižující ekologickou stabilitu jsou nepřipustné.

Existující biokoridory – cílem je umožnit migraci všech organismů mezi biocentra. Za určitých podmínek může být biokoridor z části tvořen antropickými společenstvy s dostačující ekologickou stabilitou (extenzivní sady, louky, hospodářský les). V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb (příčné křížení), vodohospodářských staveb ČOV apod. Ostatní změny a činnosti snižující ekologickou stabilitu jsou vyloučeny.