

ÚZEMNÍ PLÁN HÁJE

Návrh pro veřejné projednání



Územní plán Háje

byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj
z národního programu „Podpora územně plánovací činnosti obcí“,
podprogram 117D0510 „Podpora územně plánovacích dokumentací obcí“



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Červenec 2020

Ing. arch. Milan Salaba a kolektiv

Objednatel

**Určený zastupitel
pro spolupráci
s pořizovatelem:**



Obec Háje, Háje č.p. 39, 261 01 Příbram I

IČ: 006 62 828

e-mail: ou.haje@volny.cz

David Lukšan - starosta obce

Pořizovatel

Městský úřad Příbram, Odbor Stavební úřad a územní plánování
(úřad územního plánování)

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

Bc. Vojtěch Vaverka - oprávněná úřední osoba pořizovatele

e-mail: vojtech.vaverka@pribram-city.cz

Zhotovitel, projektant

Ing. arch. Milan Salaba, autorizovaný architekt, č. aut. 01467 ČKA,
150 00 Praha 5, Štefánikova 52

IČ: 406 63 264

e-mail: milan.salaba@gmail.com

Řešitelský tým**Urbanismus**

Ing. arch. Milan Salaba, č. aut. ČKA 1467

Ing. Štěpán Vizina

Mgr. Petr Koloušek

Koncepce přírody a krajiny

Ing. Štěpán Vizina

Územní systém ekologické stability

Ing. Štěpán Vizina

Dopravní a technická infrastruktura

Ing. Štěpán Vizina

Ing. arch. Milan Salaba

Mgr. Petr Koloušek

**Vodní režim v území,
Ochrana půdního fondu**

Ing. Štěpán Vizina

GIS, zpracování grafických výstupů

Ing. Štěpán Vizina

Obsah

A	Textová část	6
A.1	Vymezení zastavěného území	6
A.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot	6
A.2.1	Koncepce rozvoje území obce	6
A.2.2	Ochrana a rozvoj hodnot. Rozvoj a podpora cestní sítě, zejména pro pěší a cyklisty.	7
A.3	Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	8
A.3.1	Urbanistická koncepce a kompozice	8
A.3.2	Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině	10
A.3.3	Systém sídelní zeleně	131314
A.4	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	14
A.4.1	Technická infrastruktura – energetika a spoje	14
A.4.2	Technická infrastruktura – vodní hospodářství	15
A.4.3	Dopravní infrastruktura	16
A.4.4	Občanské vybavení, veřejný prostor	17
A.4.5	Odpadové hospodářství	171718
A.5	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	18
A.5.1	Koncepce uspořádání krajiny	18
A.5.2	Ochrana přírody a krajiny	18
A.5.3	Územní systém ekologické stability	18
A.5.4	Prostupnost krajiny	19
A.5.5	Protierozní opatření	19
A.5.6	Ochrana před povodněmi	19
A.5.7	Rekreace	20
A.5.8	Staré ekologické zátěže	21
A.5.9	Dobývání nerostů	21
A.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	21
A.6.1	Použité pojmy	22
A.6.2	Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	26
A.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	51
A.8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	51
A.9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	51
A.10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	51
A.11	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	51

A.12	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	52
A.13	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	53
A.14	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	53
A.15	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.....	53
A.16	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	53
B	Grafická část územního plánu.....	54
C	Textová část odůvodnění	54
C.1	Postup při pořízení územního plánu.....	55
C.2	Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	56
C.2.1	Soulad s politikou územního rozvoje	56
C.2.2	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	60
C.3	Soulad s cíli a úkoly územního plánování	66
C.4	Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	66
C.5	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	66
C.6	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	67
C.7	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)	67
C.8	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	67
C.9	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	67
C.10	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení – urbanistická koncepce	68
C.10.1	Vymezení zastavěného území	68
C.10.2	Demografický rozbor.....	68
C.10.3	Rozvojové plochy v předchozím územním plánu	73
C.10.4	Koncepce rozvoje	74
C.10.5	Plochy s rozdílným způsobem využití.....	76
C.10.6	Odůvodnění navržených rozvojových ploch	80
C.10.7	Záměry – podněty ke zpracování územního plánu	89
C.10.8	Ochrana a rozvoj hodnot.....	89
C.10.9	Dopravní infrastruktura	91
C.10.10	Technická infrastruktura – energetika	94
C.10.11	Technická infrastruktura – vodní hospodářství	98
C.10.12	Občanská vybavenost	100
C.10.13	Veřejný prostor, systém sídelní zeleně.....	101
C.10.14	Odpadové hospodářství.....	102
C.10.15	Ekonomické aktivity	102
C.10.16	Koncepce uspořádání krajiny.....	103
C.10.16.1	Ochrana přírody a krajiny.....	103
C.10.16.2	Územní systém ekologické stability	104
C.10.16.3	Prostupnost krajiny	104
C.10.16.4	Protierozní opatření	105
C.10.16.5	Ochrana před povodněmi	106
C.10.16.6	Rekreace.....	107
C.10.16.7	Staré ekologické zátěže.....	108
C.10.16.8	Dobývání nerostů	108
C.10.17	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.....	111
C.10.18	Regulační plán, územní studie.....	111
C.10.19	Územní rezervy	112
C.10.20	Etapizace výstavby	112

C.11	Návrh řešení požadavků obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva	112
C.12	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	113
C.13	Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s dalším postupem...	114
C.13.1	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	114
C.13.2	Vyhodnocení souladu s dalším postupem	114
C.14	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	115
C.15	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	115
C.15.1	Použitá metodika	115
C.15.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	116
C.15.2.1	Údaje o celkovém rozsahu řešených ploch a podílu půdy náležející do ZPF, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, zařazení do BPEJ, zařazení do tříd ochrany zemědělské půdy	116
C.15.2.2	Údaje o uskutečněných investicích do půdy	122
C.15.2.3	Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské výroby	123
C.15.2.4	Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu, opatření k zajištění ekologické stability krajiny a pozemkových úpravách	123
C.15.2.5	Zdůvodnění navrhovaného řešení	123
C.15.3	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa	126
C.15.3.1	Legislativní východiska	126
C.15.3.2	Základní charakteristika	126
C.15.3.3	Způsob vyhodnocení	126
C.16	Vyhodnocení připomínek a stanovisek uplatněných dle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona (po společném jednání)	128
C.17	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	132
C.18	Vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných dle § 52 odst. 3 stavebního zákona (po veřejném projednání návrhu)	132
C.18.1	Vyhodnocení stanovisek k návrhu územního plánu po veřejném projednání	132
C.18.2	Vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu dle § 52 odst. 3 stavebního zákona	132
D	Grafická část odůvodnění územního plánu	132

Grafická část územního plánu (B) obsahuje následující výkresy:

01 – Základní členění území (formát A1)	1 : 5 000
02 – Hlavní výkres (formát A1)	1 : 5 000
03 – Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace (formát A3)	1 : 10 000
04 – Výkres pořadí změn v území – etapizace (formát A1)	1 : 5 000

Všechny tyto výkresy jsou nedílnou součástí územního plánu Háje

Grafická část odůvodnění změny územního plánu (D) obsahuje následující výkresy:

05 – Koordinační výkres (formát A1)	1 : 5 000
06 – Výkres širších vztahů (formát A3)	1 : 100 000
07 – Výkres předpokládaných záborů PF (formát A1)	1 : 5 000

Všechny tyto výkresy jsou nedílnou součástí odůvodnění územního plánu Háje.

A Textová část

A.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 8. 2019 a je patrné z výkresu základního členění území, hlavního výkresu a koordinačního výkresu.

A.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

A.2.1 Koncepce rozvoje území obce

Základní členění území obce Háje:

- **část zastavěná**
 - sídlo Háje tvořící několik nesouvislých zastavěných území (kromě největší zastavěné plochy kolem vlastního sídla i postupně zastavované plochy rodinné zástavby – dosud nespojené s původním intravilánem a dále několik průmyslových ploch bývalých šachet a účelových staveb technického vybavení; jiná drobná roztroušená zástavba mimo sídlo se v řešeném území vesměs nevyskytuje);
- **část nezastavěná** – veškeré ostatní plochy v území – plochy zemědělské, lesní, přírodní, vodní, ostatní zeleň, a také stavby liniového charakteru, které jsou vymezeny v samostatných plochách (sít významných komunikací pro pozemní přepravu) nebo jsou zahrnuty v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití (zejména stavby technické infrastruktury a komunikace nižšího významu) – více viz podmínky využití těchto ploch v kapitole A.6.
- **rozvojové plochy**
 - zastavitelné plochy na pomezí území zastavěného a nezastavitelného nezastavěného (převážně pro bydlení a související funkční využití - veřejná prostranství, občanskou vybavenost, dále plochy výroby a skladů přidružené k okolním plochám obdobného využití);
 - plochy přestaveb (= změn využití v zastavěném území);
 - plochy změn v krajině – krajinná opatření nezastavitelná;
- **širší vztahy v území** – tj. vztahy s územím sousedících obcí resp. celým regionem – jsou zohledněny prověřením záměrů přesahujících hranice obce, logického trasování a návaznosti dopravní a technické infrastruktury, územního systému ekologické stability (ÚSES), prověřením vybavenosti občanskou infrastrukturou a v dalších ohledech.

Principy koncepce rozvoje území obce Háje:

- Navržený rozvoj obce respektuje stávající sídelní uspořádání, a to rovněž s ohledem na potenciál k růstu a výstavbě; zastavitelné plochy jsou oproti předchozí ÚPD částečně redukovány. Přesto vzhledem k sídelnímu potenciálu souvisejícímu s blízkostí města Příbram jsou přiměřeného rozsahu – tak, aby umožňovaly předpokládaný rozvoj do dalších let.
- Ve všech případech jsou navrženy k využití plochy v bezprostřední návaznosti na zastavěné území obce, zejména proluky a nevyužívané plochy objektivně vhodné pro rozvoj.
- Oproti předchozí ÚPD je korigován rozsah nových ploch, tzn. některé rozsahem větší plochy, nebo z různých důvodů nereálně zastavitelné, jsou návrhem zrušeny.
- Zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrženy tak, že se umožňuje rozvoj rezidenční funkce s možností drobného podnikání a dalších aktivit s ohledem na zachování příznivých podmínek pro soudržnost společenství obyvatel území (kvalita obytného prostředí);
- Stanovují se odpovídající a vhodné podmínky využití stávajících a rozvojových ploch tak, aby byla respektována stávající zástavba, urbanistická struktura a uspořádání sídla a krajiny;

- Koncepce rozvoje území zohledňuje stav a možnosti dopravní a technické infrastruktury (z hlediska kapacit, nastavení podmínek pro rozvoj zásobování energiemi, vodou a odvádění odpadních vod, napojení rozvojových ploch na tyto sítě).
- Jsou vymezeny plochy pro veřejná prostranství; zařízení občanské vybavenosti nejsou nově navržena.
- Je kladen důraz na vhodný přechod sídla do krajiny (pomocí regulativů pro návrhové plochy bydlení BI, případně návrhem ploch veřejné zeleně nebo ploch smíšených nezastavěného území na okrajích zastavitelných ploch).
- Obdobnými prostředky je navrženo zmírnit negativní působení některých staveb a areálů na obytné území sídla.

A.2.2 Ochrana a rozvoj hodnot. Rozvoj a podpora cestní sítě, zejména pro pěší a cyklisty.

Hodnoty kulturní (urbanistické, architektonické), přírodní a civilizační jsou chráněny nástroji územního plánu, a to vymezením hranice zastavěného území a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití.

Kulturní hodnoty. V řešeném území se nenachází žádné nemovité kulturní památky. Z ostatních objektů vysoké architektonické či kulturní hodnoty jsou v obci drobné sakrální stavby a památky:

- křížek na křižovatce v severní části obce (u autobusové otočky),
- křížek při silnici II/118, cca 200 m severně od okraje zástavby směr Příbram.

Za architektonicky cenné stavby lze považovat:

- ojedinělé chalupy reprezentující původní venkovský ráz staveb v sídle (při silnici II/118 a v okolí bývalé školy)
- bývalá škola (dnes obecní úřad a prodejna)

Z urbanistického hlediska není zástavba výjimečná.

V katastru obce jsou evidována dvě území s archeologickými nálezy. Pro realizaci výstavby z toho vyplývá povinnost postupovat ve smyslu příslušných ustanovení památkového zákona (viz část odůvodnění).

Civilizační hodnoty zahrnují:

- silniční a cestní síť,
- významné ekonomické subjekty.

Civilizační hodnotou ve smyslu kapitoly 5.2. Přílohy 1 ZÚR Středočeského kraje je část křižovatky dálnice D4 a silnice II/118 napojující Příbram na D4. Civilizační hodnoty s pozitivním působením se na území obce nevyskytují.

Přírodní hodnoty. V řešeném území nejsou, ani sem okrajově nezasahují žádné přírodní hodnoty ve smyslu zvláště chráněných území. Z hlediska všeobecné ochrany přírody a krajiny jsou v území zastoupeny významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní plochy a toky) a lokální územní systém ekologické stability. Ochrana a rozvoj hodnot přírody a krajiny jsou realizovány koncepcí uspořádání krajiny podrobněji popsané v kapitole A.5.

Hodnoty jsou v územním plánu popsány, jsou definovány formy jejich ochrany a jsou graficky vyznačeny v koordinačním výkresu, případně přímo ve schématech v textu. Podrobněji k ochraně a rozvoji hodnot v samostatné kapitole C.12.8.

Návrhy opatření (obecně pro ochranu a rozvoj hodnot):

- vyloučení rozvoje sídla v lokalitách s přírodními a dalšími hodnotami, celkový rozvoj nastavený v závislosti na potenciálu pro růst počtu obyvatel;
- vyloučení nevhodných forem rozvoje;
- odpovídající funkční využití ploch, ve kterých se hodnoty nachází a v jejich blízkosti;
- vyloučení rozvoje s potenciálně negativním vlivem na hodnoty v řešeném území i mimo něj (důraz na nenarušení dálkových pohledů);
- zamezení vzniku potenciálních negativních dominant, zachování rázu sídla i krajiny nastavením vhodných podmínek rozvoje;
- zmírnění účinku negativních dominant - velkých hmot staveb pro skladování a průmysl - vhodným pohledovým krytím pomocí zeleně a uspořádáním staveb v případě doplnění areálu novými stavbami.

Cestní síť je vyhodnocena jako poměrně dostatečná a nejsou navržena žádná opatření, plochy ani koridory k jejímu rozšíření. V případě změny požadavků na využívání území je cestní síť možné rozšířit v rámci podmínek stanovených v kapitole A.6.

A.3 Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

A.3.1 Urbanistická koncepce a kompozice

Urbanistická koncepce navrhuje rozvoj sídla za udržení standardu obytného prostředí, dostatečný rozvoj technické infrastruktury, podmínky pro optimální ekonomický rozvoj, pravidla pro rekreační využívání, dále řeší eliminování nepříznivých důsledků minulé těžby a jejího vlivu na uspořádání krajiny a stav životního prostředí. Cílem je udržet, či spíše zvýšit kvalitu života obyvatel obce.

Principy a cíle urbanistické koncepce území obce Háje:

- Snahou urbanistické koncepce je alespoň částečná náprava poměrně nesourodé stávající struktury sídla s různorodým charakterem zástavby a dle předchozí ÚPD (změnou č. 1 a č. 2 ÚPO) s nevhodně navrženým rozvojem v předimenzované lokalitě odtržené od sídla.
- Jádru tvořené zčásti starší vesnickou architekturou a zčásti novějšími stavbami je navrženo k dostavbě stavebních mezer (proluk) a ve velkých vnitřních nezastavěných plochách. Až na výjimky jsou tyto plochy shodné s předchozí ÚPD (jedna plocha územní rezervy se přearozuje do návrhu, jedna plocha je navržena nově).
- Nově postavené rodinné domy jsou hlavně na západním a jihozápadním okraji sídla, kde je ještě řada nezastavěných pozemků. Další větší rozvojové plochy jsou severním směrem od stávající zástavby, kde byla v nedávné době využita pouze část pozemků. Tato severní rozvojová lokalita je oproti předchozí ÚPD podstatně redukována (cca o 2/3 původního rozsahu). K zajištění funkční a prostorové logické provázanosti se sídlem je navrženo doplnění zástavby i podél propojovací komunikace, jenže v podstatně menším rozsahu než jsou rušené plochy. Nad toto vymezení by se rozvojové tendence sídla neměly dále zvětšovat.
- Lokality již částečně zastavěné (na západním a severním okraji sídla) jsou pozemkově i rozvržením uliční sítě stabilizované. Nová zástavba zde podléhá pouze dodržení regulativů územního plánu. Naproti tomu využití větších ploch navazujících na starší zástavbu je podmíněno vyřešením podrobnější koncepce zástavby jednotlivých lokalit – pomocí územních studií, příp. alespoň dohod o parcelaci. Z toho důvodu není navržena etapizace (výše uvedené podmínky včetně zajištění koncepčního řešení a realizace dopravní a technické infrastruktury jsou dostatečným nástrojem pro optimální koordinovaný postup).
- Hlavním potenciálem je svébytnost sídla v zázemí Příbrami a jeho nepravidelná uliční struktura, která zůstane zachována. Skutečně nových zastavitelných ploch je navrženo jen minimum. Celkově dochází k významné redukci rozsahu dříve navržených zastavitelných ploch. Dále je kladen důraz na rehabilitaci zastavěného území, a to v různých formách (přestavby, zástavby proluk, příp. novostavby hmotově odpovídající původním objektům).
- Nástrojem k tomu, aby nová zástavba vhodně doplňovala stávající zastavěné plochy, je stanovení podrobné prostorové regulace (výška zástavby, charakter zástavby, koeficienty využití pozemků).
- Rozvojové plochy jsou navrženy vesměs pro bydlení (výlučně rodinné domy), doplněné dvěma plochami pro sport a rekreaci a jednou plochou pro ekonomické aktivity (rozšiřující stávající areál).
- Plochy pro občanskou vybavenost nejsou navrhovány. Obec je vzhledem ke své velikosti a dostupnosti do blízkého nadřazeného centra osídlení – Příbrami - vyhodnocena jako dostatečně vybavená, v případě potřeby je možné některé zařízení občanské vybavenosti umístit ve stávajících sídelních plochách.

- Návrh zohledňuje rozvoj ve vztahu ke střetům s limity v území – přírodními, kulturními, technickými. Zároveň respektuje hodnoty v území.
- Ochrana hodnot je zajištěna
 - stanovením vhodných podmínek pro využití stávajících ploch, které odrážejí urbanistickou strukturu a charakter zástavby;
 - stanovením podmínek v rozvojových plochách tak, aby byla respektována stávající zástavba, urbanistická struktura a krajinná souvislosti;
 - podmínkami pro zachování příznivých dálkových pohledů
- Velikost rozvojových ploch a potenciál pro jejich růst jsou podloženy k tomuto účelu zpracovanou demografickou prognózou, která zohledňuje dosavadní vývoj obyvatelstva sídla, aktuální demografické charakteristiky a avizovaný zájem o výstavbu; z těchto údajů odvozuje pravděpodobný budoucí vývoj, předpokládá se nárůst současného počtu obyvatel (457 – stav k 1.1.2019) na přibližně dvojnásobek současného stavu (avšak v delším časovém horizontu). Rozsah navržených ploch pro zástavbu uvedený odhad mírně překračuje. Vysvětlení a komentář je obsažen v textu odůvodnění, kap. C.10.4 Koncepce rozvoje.
- K rozvojovým plochám je zajištěn či je navržen dopravní přístup a navrženo napojení na síť technické infrastruktury. V případě velkých ucelených ploch bude zajištění rozvoje veřejné infrastruktury koncepčně řešeno pořízením územních studií.
- Zajištěním odpovídajícího stavu a rozvoje veřejné infrastruktury je myšleno:
 - zásobování el. energií, plynem, vodou a odvádění odpadních vod;
 - dopravní napojení stávajících i rozvojových ploch, koncepce dopravy celkově;
 - dostatečný rozsah veřejných prostranství a veřejně přístupné zeleně v příznivé vzdálenosti od ploch obytných.
- Návrh se snaží respektovat požadavky vlastníků pozemků (popř. osob s plnou mocí pro zastupování vlastníků) a požadavky obce, optimální řešení z pohledu majetkových vztahů, které nejsou brány jako podklad, ale zohledněny tak, aby návrh nevytvářel nové střety.
- Rozvoj podnikatelských aktivit drobného nerušícího charakteru a dalších nerezidenčních aktivit s ohledem na zachování příznivých podmínek pro soudržnost společenství obyvatel území je umožněno připuštěním pouze odpovídajících aktivit dle regulativů příslušných ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby bylo zajištěno vyloučení negativních vlivů na zdraví a bezpečnost osob, a celkově obytné prostředí.
- Dalšímu nevhodnému rozvoji sídla lze zamezit jen částečně (vzhledem k nevratným zásahům z minulých období), a to tím, že nadále nebude umožněno:
 - vznik zástavby bez návaznosti na stávající sídlo,
 - vznik negativních dominant,
 - hmotově a výškově neodpovídající zástavba.

Urbanistická kompozice

Charakter stávající zástavby se vyznačuje různorodostí. Starší zástavbu původního jádra tvoří převážně jednopodlažní objekty nad obdélníkovým půdorysem se sedlovou či polovalbovou střechou, většinou s nepravidelně orientovanými domy vůči uliční síti. Nová zástavba zejména v okrajových částech je rovněž většinou jednopodlažní, občas s členitými půdorysy a složenými tvary střech.

Záměrnou urbanistickou kompozici nelze vysledovat. Jde o rostlé sídlo s několika nepravidelně utvářenými komunikacemi oboustranně obestavěnými rodinnými domy. V obci není žádná dominanta ani výrazné veřejné prostranství. Funkci ústředního prostoru má parčík u rozšířené ulice mezi obecním úřadem a hasičskou zbrojnicí. Příznačné jsou velké nezastavěné plochy „vnitrobloků“. Tyto ucelené plochy jsou navrženy k zastavění, čímž dojde k žádoucímu zahuštění v zastavěném území. Vzhledem k rozsahu ploch je třeba budoucí zástavbu řešit samostatnými následnými koncepčními dokumenty (zamezit živelnému využití). Podrobnějším řešením formou územní studie bude v jedné z rozvojových ploch poblíž centra vymezeno veřejné prostranství, jež převezme funkci ústředního prostoru obce.

Několik ploch na okrajích řešeného území – vesměs mimo obytnou zástavbu - je poznamenáno existencí výrobních a skladových areálů, jako pozůstatky minulé těžby. Areály jsou stabilizované a vůči osídlení nepůsobí rušivě. Nová plocha s velkou halou v severní části území (navazující na býv. šachtu č. 21) je navržena k odclonění vůči sídlu pomocí pásu zeleně, příp. zemního valu.

A.3.2 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině

Zastavitelné plochy a plochy přestavby

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy, značené indexem Z a pořadovým číslem. Vzhledem k tomu, že nejsou navrhovány žádné plochy přestaveb (ve smyslu změn skutečně zastavěných ploch, využití brownfields, apod.), jsou mezi zastavitelné plochy zařazeny i dosud nezastavěné plochy nacházející se v zastavěném území. U popisu těchto ploch tato skutečnost uvedena. Jediným rozdílem je to, že zastavitelné plochy pro bydlení v zastavěném území se nevyhodnocují z hlediska záborů půdního fondu. Seznam zastavitelných ploch je uveden v tabulce 1 a graficky jsou vyjádřeny ve výkresu základního členění území, v hlavním a koordinačním výkresu.

Tabulka 1 - NAVRŽENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Id. plochy	druh pl. RZV	popis rozvojového záměru	poloha v ZÚ / mimo	převz. plocha / nový návrh	orientační poč. bytů	výměra (ha)
Z01	VK	Výroba a skladování – skladování (VK) – rozšíření skladovacích ploch směrem k býv. šachtě 20	mimo	nový návrh	0	0,89
Z02	ZO	Zeleň – ochranná a izolační (ZO) – pás ochranné a izolační zeleně formou zemního valu, příp. pásu vzrostlé zeleně k vizuálnímu odclonění stávající haly	mimo	nový návrh	0	0,97
Z03		<i>zrušeno po projednání</i>				
Z04	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) – zástavba při jihozápadní straně silnice II/118, propojující lokality na severu obce s jádrovým sídlem	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD vč. rozšíření	8	1,89
Z05	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) – proluka ve stávající zástavbě, stabilizovaný pozemek	ZÚ	záměr převzat z předch. ÚPD	1	0,14
Z06	DS	Rozšíření stávající místní komunikace pro napojení rozvojové lokality v severní části obce	mimo	nový návrh	0	0,18
Z07	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) – plocha při západní straně místní komunikace (Z06) vhodně propojující lokality na severu obce s jádrovým sídlem	mimo	nový návrh (upřesnění rozsahu)	8	1,28
Z08	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), část lokality na severním okraji sídla, rozvržení a vazbu na sousední zastavitelné plochy je nutné řešit podmínkou dohody o parcelaci	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	15	2,24
Z09	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídla	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	5	0,56
Z10	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídla	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	2	0,21
Z11	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídla	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	15	1,60
Z12	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídla, proluka v zástavbě	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	2	0,21
Z13	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídla, proluka v zástavbě	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	2	0,21
Z14	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídla	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	3	0,51

Id. plochy	druh pl. RZV	popis rozvojového záměru	poloha v ZÚ / mimo	převz. plocha / nový návrh	orientační poč. bytů	výměra (ha)
Z15	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídl, proluka v zástavbě	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	1	0,10
Z16	ZV	Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) – rozsáhlá lokalita ve vazbě na obytné plochy na severním okraji sídla	mimo	nový návrh (zrušení zastavitelnosti)	0	8,49
Z17	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), část lokality na západním okraji sídla, rozvržení a vazbu na sousední zastavitelné plochy je nutné řešit podmínkou dohody o parcelaci	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	28	3,48
Z18	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	1	0,33
Z19	DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) – stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla s napojením sousední plochy Z17	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	0	0,06
Z20	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) na západním okraji sídla	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	6	0,78
Z21	DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) - stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla s napojením sousední plochy Z17	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	0	0,09
Z22	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality v západní části sídla	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	6	0,89
Z23	DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) - stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla s napojením stávající cesty k jihu (směr Jerusalema)	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	0	0,09
Z24	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality v západní části sídla, proluka v zástavbě	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	8	1,42
Z25	DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) - stabilizovaná část lokality v západní části sídla	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	0	0,08
Z26	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla, proluka v zástavbě	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	1	0,22
Z27a	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla, proluka v zástavbě	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	2	0,37
Z27b	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla, proluka v zástavbě	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	1	0,11
Z28	DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) – územně stabilizovaná plocha v západní části sídla	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	0	0,07
Z29	ZV	Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) – plocha v koridoru infrastrukturních vedení	mimo	nový záměr (změna funkce)	0	0,22
Z30	DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) – územně stabilizovaná plocha v západní části sídla	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	0	0,15
Z31	ZV	Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) - plocha v koridoru infrastrukturních vedení	mimo	nový záměr (změna funkce)	0	0,24
Z32	BI, ZS	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), lokalita na západním okraji sídla s vymezením nezastavitelné části v koridoru infrastrukturních vedení	mimo	záměr převzat, část změna funkce	2	0,51
Z33	BI, ZS	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	mimo	záměr převzat,	6	1,15

Id. plochy	druh pl. RZV	popis rozvojového záměru	poloha v ZÚ / mimo	převz. plocha / nový návrh	orientační poč. bytů	výměra (ha)
		(BI), stabilizovaná lokalita v západní části sídla s vymezením nezastavitelného pruhu v koridoru infrastrukturních vedení		část změna funkce		
Z34	DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) - územně stabilizovaná plocha v západní části sídla	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	0	0,17
Z35	BI, ZS	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná lokalita v západní části sídla s vymezením nezastavitelného pruhu v koridoru infrastrukturních vedení	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	4	0,99
Z36	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) – částečně převzatý záměr, rozšířený o dosavadní územní rezervu; rozsah plochy vyžaduje pořízení územní studie	mimo	nový záměr, menší část převzata	30	3,96
Z37	BI, ZS	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), lokalita v západní části sídla s vymezením nezastavitelné plochy v koridoru infrastrukturních vedení	mimo	záměr převzat, část změna funkce	3	0,68
Z38	DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) – nové napojení západní části sídla na stávající komunikační síť	mimo	nový záměr	0	0,08
Z39	ZV	Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) - plocha v koridoru infrastrukturních vedení	mimo	nový záměr (změna funkce)	0	0,09
Z40	ZO	Zeleň – ochranná a izolační (ZO) – odclonění plochy technické infrastruktury (Z41) od stávajícího bydlení	mimo	nový záměr (změna funkce)	0	0,11
Z41	TO	Technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady (TO) – obecní plocha pro komunální techniku, dočasné ukládání odpadu a stavebního materiálu	mimo	nový záměr	0	0,21
Z42	VD, DS, ZO	Plocha drobné výroby, ochranné zeleně a dopravy (DS) – pro zpřístupnění VD a sousední plochy technické infrastruktury (Z41)	mimo	nový záměr	0	0,22
Z43	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě, stabilizovaný pozemek	mimo	nový záměr	1	0,08
Z44	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě, stabilizovaný pozemek	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	1	0,10
Z45	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě, stabilizované pozemky	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	2	0,27
Z46	SX	Bydlení smíšené – sídelních jader, tj. v různých typech rodinných domů, vč. malých bytových, s polyfunkčním využitím (SX), lokalita v centrální části sídla, rozsah plochy, její určení též pro veřejné prostranství a vybavenost vyžaduje pořízení územní studie	ZÚ	záměr (ve smyslu zastavitelnosti plochy) převzat z předch. ÚPD	35	5,33
Z47	SR	Plochy smíšené obytné – rekreační (SR) – stabilizovaná plocha pro smíšenou zástavbu v centrální části sídla	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	4	0,39
Z48	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), rohová proluka ve stávající zástavbě v centru sídla	ZÚ	záměr převzat z předch. ÚPD	1	0,17
Z49	SR	Plochy smíšené obytné – rekreační (SR) - stabilizovaná plocha pro smíšenou zástavbu v centrální části sídla	ZÚ	záměr převzat z předch. ÚPD	2	0,17
Z50	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	mimo	záměr převzat	38	6,49

Id. plochy	druh pl. RZV	popis rozvojového záměru	poloha v ZÚ / mimo	převz. plocha / nový návrh	orientační poč. bytů	výměra (ha)
		(BI), lokalita v centrální části sídla, rozsah plochy vyžaduje pořízení územní studie		z předch. ÚPD		
Z51	ZS	Zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS) – nezastavitelná část pozemků sousední lokality Z50 podél lesa	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	0	1,06
Z52	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), plocha jihovýchodně od centra sídla, vyžaduje řešení pomocí dohody o parcelaci	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	14	2,27
Z53	OS	Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) – rozšíření stávající sportovní plochy na jihovýchodním okraji sídla	mimo	nový záměr (změna funkce)	0	0,32
Z54	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě v jižní části sídla, stabilizovaný pozemek	ZÚ	záměr převzat z předch. ÚPD	1	0,13
Z55	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), plocha v jižní části sídla	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	15	1,64
Z56	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě v jižní části sídla, stabilizovaný pozemek	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	1	0,12
Z57	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě v jižní části sídla, stabilizovaný pozemek	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	1	0,12
Z58	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě v jižní části sídla, stabilizované pozemky	ZÚ	záměr převzat z předch. ÚPD	3	0,34
Z59	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě v jižní části sídla, stabilizovaný pozemek	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	1	0,13
Z60	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě v jižní části sídla, stabilizovaný pozemek	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	1	0,13
Z61	VL	Výroba a skladování – lehký průmysl (VL) – stabilizovaná plocha při silnici II/118 na východě území	mimo	záměr převzat z předch. ÚPD	0	3,83
Celkem					281	59,34

Plochy změn v krajině

Územní plán vymezuje jednu plochu změny v krajině, značenou indexem K a pořadovým číslem 01. Tato plocha změn v krajině je uvedena v tabulce 2 a graficky je vyjádřena ve výkresu základního členění území, hlavním a koordinačním výkresu.

Tabulka 2 - NAVRŽENÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Id. plochy	druh plochy RZV	Popis navrženého využití	výměra (ha)
K01	NP	Založení LBK - liniového prvku krajinné zeleně	0,34
Celkem			0,34

Ostatní plochy v krajině vesměs představují pouze upřesnění jejich využití v souladu s regulativy, tzn. bez nutnosti vymezení jako plochy změn v krajině.

Nad rámec vymezené plochy změn v krajině je žádoucí pomocí vhodného způsobu hospodaření zohlednit blízkost zástavby. Tzn. cca 50 m od okraje zastavěného území zatravnění nebo pěstování plodin bez negativních retenčních, alergenních a jiných vlivů (nevhodné je z těchto důvodů např. pěstování řepky, kukuřice apod.).

A.3.3 Systém sídelní zeleně

Návrhy opatření:

- vymezení ploch ZS, ZV a ZO, případně pomocí regulativů v plochách BI (stav i návrh) na přechodech sídla do krajiny - aby pozemky rodinných domů na okrajích zástavby svým uspořádáním vytvářely přirozené harmonické prostředí směrem do krajiny (nezastavěné části zahrad s okrasnou zelení a s uplatněním především místních druhů dřevin).
- vymezení ploch ZO v ochranných pásmech výrobních a skladových ploch, případně kolem zařízení technické infrastruktury;
- možnost zakládání dalších ploch zeleně a výsadbu samostatné vegetace v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití;
- stabilizace a možné doplnění krajinné zeleně v návaznosti na sídlo (plochy NS, NL, W).

A.4 Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

A.4.1 Technická infrastruktura – energetika a spoje

Zásobování elektrickou energií

Rozvojové záměry v řešeném území jsou situovány jak uvnitř stávající zástavby, tak i po jejím okraji. Hlavní rozvojové plochy se nacházejí v severní a jihozápadní části. Návrh nových rozvojových ploch z velké části respektuje stávající trasy venkovního vedení a jejich ochranných pásem. Pro část navržené zástavby (stabilizované - částečně již zastavěné plochy, některé proluky v zastavěném území) bude většina takových ploch zásobována ze stávajících NN rozvodů. Pro posílení stávající sítě trafostanic je navrhováno doplnění novými trafostanicemi. Nové trafostanice v místech soustředěného odběru budou kabelové napojené kabelovými přípojkami 22 kV. Jejich umístění a zapojení do zokruhované sítě bude předmětem samostatných následných projektů – v závislosti na pokračování využití jednotlivých lokalit v území.

Návrh rozvoje elektrorozvodů v jednotlivých plochách není územním plánem konkretizován, jejich umístění včetně elektrických stanic je možné ve většině ploch s rozdílným způsobem využití (jako veřejná technická infrastruktura)..

Návrhy opatření:

- Využití pozemků, parcelace a stávající vrchní vedení 22kV:
 - využití navrhovaných pozemků a jejich parcelace bude respektovat stávající trasy venkovního vedení VVN a VN včetně ochranných pásem; vesměs je tento stav respektován (plochy ZS, příp. uspořádání budoucí zástavby na částech pozemků mimo ochr. pásma);
- nové trafostanice a nový distribuční rozvod
 - stávající síť trafostanic je navržena k rozšíření novými trafostanicemi, jejichž počet ani umístění nejsou územním plánem konkretizovány (případně lze nároky v některých lokalitách řešit výměnou trafů);
 - realizace veřejné technické infrastruktury je přípustná na celém území obce (viz přípustné využití ve většině ploch v rámci regulativů, rovněž dle § 18 odst. 5 stavebního zákona);
- sekundární rozvody 0,4 kV:
 - do stávajících trafostanic nebo na stávající rozvody bude nová zástavba napojena kabelovými podzemními rozvody 0,4 kV.
 - u stávající zástavby bude napojení na stávající rozvod dle současné situace.

Zásobování plynem

Územím obce prochází plynovod VVTL. Souběžně s ním je stabilizovaný koridor VVTL plynovodu Háje – Drahelčice, vymezený jako veřejně prospěšná stavba v ZÚR Středočeského kraje. Tento koridor je územním plánem upřesněn v rozsahu budoucího bezpečnostního pásma (dle vyjádření správce infrastruktury Net4Gas není s tímto záměrem do budoucna již uvažováno, je navrženo zrušení koridoru v další aktualizaci ZÚR; v návrhu ÚP Háje je koridor dosud ponechán z důvodu souladu s aktuální nadřazenou ÚPD kraje). Samotná obec není

plynem zásobena, ani se plynofikace obce neplánuje. Několik domů (cca 6 RD) využívá plyn z vlastních domovních zásobníků. V obecné rovině je realizace plynofikace, jakož i další veřejné technické infrastruktury, přípustná na celém území obce.

Telekomunikační spoje

Napojení na telekomunikační spoje bude probíhat individuálně dle probíhající výstavby, realizace veřejné technické infrastruktury je přípustná na celém území obce. Jiné změny v telekomunikačních sítích nejsou navrženy.

A.4.2 Technická infrastruktura – vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

Obec Háje je v současné době z části zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu - Příbramského skupinového vodovodu.

Nové vodovodní řady a rozvody budou realizovány v souladu s požadavky na požární ochranu staveb, viz ČSN 73 0873 – Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou. V případě nedostatečné kapacity řadů bude pro nové návrhové lokality řešeno PBR v rámci jiných zdrojů požární vody, vodní plochy, požární nádrže, vodoteče viz ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody.

Návrhy na opatření

- Podle rozvoje obce bude provedena potřebná dostavba vodovodu do nové zástavby dle ÚPD.
- Nové rozvojové plochy budou připojeny na stávající vodovodní soustavu obce.
- Je nutné sledovat kvalitu vody ve využívaných zdrojích a v případě, že nebude vyhovovat platné vyhlášce, kterou se stanoví požadavky na pitnou vodu, bude nutné vodu upravovat.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

V obci Háje je postupně budována splašková tlaková kanalizace napojená na síť města Příbram a na čistírnu odpadních vod (ČOV) Příbram, která zpracovává odpadní vody z města Příbrami a obce Háje.

Napojení nových rozvojových ploch na stávající síť tlakové kanalizace je problematické z důvodu nevyhovující kapacity na stoce LA ve městě Příbram. Pro napojení je nutné získat souhlas provozovatele vodohospodářské infrastruktury o uvolnění dostatečné kapacitní rezervy.

Návrhy na opatření

- Rozvojové plochy se souhlasem k napojení od provozovatele vodohospodářské infrastruktury napojit na stávající splaškovou kanalizaci.
- Odkanalizování ostatních rozvojových ploch do doby získání souhlasu k napojení řešit individuálně (nepropustné jímky, domovní ČOV, apod.).

Dešťové vody

Dešťové vody jsou z části odváděny dešťovou kanalizací, která je ve správě obce. Kanalizace byla vybudovaná z betonových trub DN 300 v délce 270 m. Zbytek dešťových vod je odváděn systémem příkopů, struh a propustků do místní bezejmenné vodoteče. Bližší údaje o dešťové kanalizaci nejsou známy.

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravnovací dlažba, příkopy a vsakovací jámy, retenční objekty pro retardaci řízeného odtoku apod.) na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu (§ 20 odst. 5 písmeno c vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

V případě výstavby nových rozvojových lokalit budou povrchové vody z urbanizovaného území dle možností přednostně řešeny možnostmi zasakováním. Ověření vhodnosti zásaku bude prokázáno hydrogeologickým posudkem.

A.4.3 Dopravní infrastruktura

Silniční síť

Úsek dálnice D4 od stávající MÚK Háje (dosud konec dálnice) směr Zalužany a hranice kraje je územně stabilizován, do řešeného území zasahuje jen minimálně. Jihovýchodní nezastavěná část ř. ú. je takto dotčena částí koridoru veřejně prospěšné stavby dle ZÚR „D007 – Koridor dálnice D4: úsek Háje – Zalužany – hranice kraje, včetně souvisejících staveb“.

Silniční síť je stabilizovaná a nejsou na ní navrženy žádné změny, které by se promítly v územním plánu. Úpravy tělesa silnic je možné provádět v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury – silniční (DS).

Místní a účelové komunikace

Pro místní komunikace jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) v těchto rozvojových plochách:

- Z06 – rozšíření místní komunikace napojující rozvojové lokality na severozápadě na centrální část sídla – celková délka cca 260 m, celková šířka uličního prostoru (včetně stávajícího tělesa) min. 8 m
- Z19, Z21, Z23, Z24 – úseky již založených místních komunikací (zaslepených) nově prodloužených pro napojení rozvojové plochy Z17. Podmínkou je propojení dvou komunikací Z19 a Z21 do sousední rozvojové plochy Z17 tak, aby tato plocha byla komunikačně napojena bez vzniku dalších zaslepených komunikací (vnitřní komunikační řešení v ploše Z17 bude předmětem až následné konkretizace – dohoda o parcelaci, územní studie)
- Z38 – úsek místní komunikace nově napojující stávající a nové rozvojové plochy na západě sídla na centrální část – celková délka cca 108 m, celková šířka uličního prostoru min. 8 m.

Místní komunikace v některých (zčásti již zastavěných) lokalitách jsou stabilizovány. Neplatí to pro ucelené rozvojové plochy Z08, Z17, Z36, Z46, Z50, Z52, jejichž využití je podmíněno následným zpracováním územních studií, resp. dohod o parcelaci. V rámci těchto podrobnějších řešení bude m.j. stabilizována vnitřní síť místních komunikací s napojením všech navržených pozemků rodinných domů a dojde k optimálnímu napojení na stávající místní komunikace. Pro všechny uvedené plochy bude vyžadováno řešení s průjezdnými komunikacemi (nikoliv pouze zaslepenými).

Pro stávající místní komunikace platí, že jejich úpravu je možné provádět v rámci stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití, ve většině z nich je dále přípustné místní a účelové komunikace umisťovat.

Cesty pro pěší a cyklisty

Opatření pro rozvoj cestní sítě se nenavrhují. Síť turistických tras a cyklotras je stabilizovaná, bez nutnosti doplnění. Náhorně je dokumentována grafickým schématem v kap. C.10.9. Dopravní infrastruktura. Jejich případné rozšíření lze realizovat ve většině ploch s rozdílným způsobem využití (viz regulativy příslušných ploch v kap. A.6.2 Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití).

Veřejná doprava

Koncepce veřejné dopravy je zachována v nezměněné podobě. Obsluhu zajišťuje výlučně autobusová doprava. Může být měněna v rámci stávajícího uspořádání území a podmínek jeho využití.

Parkování

Vzhledem k velikosti a charakteru zástavby v obci není významný deficit ploch pro parkování, nejsou proto navrženy žádné plochy výlučně pro tento účel. Parkování bude v rozvojových plochách řešeno přímo na pozemcích rodinných domů (2 parkovací místa v rámci pozemku RD – viz regulativy, kap. A.6.2), a dále v plochách pro realizaci místních komunikací.

Stání a parkování vozidel v obci (ve stávajících plochách) je umožněno na místech, kde tomu nebrání dopravní předpisy, dopravní značení nebo místní úprava. Podrobnější pravidla jsou uvedena v části odůvodnění v kap. C.10.9.

Železniční síť

V území se nevyskytuje.

Letecká doprava

Území není dotčeno leteckou dopravou, nezasahují sem ani ochranná pásma.

Ostatní druhy dopravy

V území se nenachází ani nejsou navrhovány plochy pro ostatní druhy dopravy.

A.4.4 Občanské vybavení, veřejný prostor

Občanská vybavenost

Návrhy změn:

- Nenavrhují se žádné nové samostatné plochy veřejné ani komerční vybavenosti.
- Smíšená plocha bydlení je navržena ve velkém vnitrobloku v centru obce. Plocha Z46, jejíž využití je podmíněno pořízením územní studie, je vhodná pro umístění některých druhů občanského vybavení – veřejné i komerční, zejména pro mateřskou školu, zdravotnictví, služby a podobně. Významnou část lokality zaujme nový ústřední veřejný prostor obce. Uspořádání plochy a rozvržení jednotlivých funkcí konkretizuje územní studie (viz kap. A.12)
- Pro plochy BI platí, že v nich za stanovených podmínek lze provozovat komerční i nekomerční občanskou infrastrukturu (viz regulativy, kap. A.6.2).
- Plochy pro sport a rekreaci jsou navrženy v lokalitách Z35 a Z53, v jižní části sídla.
- Sportovně rekreační využití přírodního charakteru je za určených podmínek možné i v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití (ZV, příp. i BI).

Veřejný prostor

Návrhy změn:

- Samostatné nové plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) jsou navrženy v severní části území (Z16) v návaznosti na sousední rozvojové plochy pro bydlení (BI).
- Další plochy veřejných prostranství včetně zeleně budou součástí návrhových ploch pro bydlení, podmíněných následným zpracováním územních studií (Z36, Z46, Z50), resp. dohod o parcelaci (Z08, Z17, Z52).
- Důraz bude kladen na zkvalitnění stávajícího veřejného prostoru v sídle; konkretizace již přesahuje míru podrobnosti územního plánu.

A.4.5 Odpadové hospodářství

Systém likvidace odpadů zůstane zachován ve stávající podobě. Kromě toho je navržena plocha Z41 (TO – technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady). Podmínky využitelnosti stanovují regulativy – viz kap. A.6.2.

A.5 Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

A.5.1 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je vyjádřena:

- základním členěním území dle způsobu využití ploch na část zastavěnou, nezastavěnou (nezastavitelnou) a zastavitelnou; (resp. dle provozovaných činností na přírodní, produkční a obytnou);
- členěním krajiny na plochy s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití (viz kapitola A.6), při uspořádání ploch mimo zastavěné území jsou uplatněny zejména (sestupně dle zastoupení):
 - plochy zemědělské (NZ, NZ1 a NZ2),
 - plochy lesní (NL),
 - plochy přírodní (NP),
 - plochy smíšené nezastavěného území (NS, NSz, NSt),
 - plochy vodní a vodohospodářské (W),
 - nebezpečné místní a účelové komunikace a cesty pro bezmotorovou dopravu (DS1),
 - dopravní infrastruktura – silniční (DS),
 - plochy sídelní zeleně (ZO a ZS) a veřejných prostranství (ZV).

A.5.2 Ochrana přírody a krajiny

Ochranu a rozvoj přírodních hodnot zajišťuje územní plán v případě:

- významných krajinných prvků ze zákona (zvláště plochy NL, NP, NS a W);
- hodnotnějších ploch, které tvoří systém ÚSES (zejména plochy NP a NL, NS, okrajově další), dalších ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, zejména podpůrných opatření ÚSES (drobné krajinné prvky - NS);
- ochrany krajinného rázu v území (např. ochrana a rozvoj znaků krajinného rázu, rozmístění a způsob využití ploch drobné krajinné zeleně, charakteru přechodu sídla a krajiny aj.).

Další opatření ve vztahu k ochraně přírody a krajiny:

- V součinnosti s protierozními opatřeními (viz kapitola A5.5) jsou zachovány vegetační prvky volné krajiny, jako znaky krajinného rázu (liniová vegetace podél cest, meze aj.), vymezené jsou zejména v plochách NS se zemědělskou funkcí (z). V případě, že velikost jejich plochy je mimo měřítko územního plánu (většinou malá šířka u liniových prvků), jsou součástí dalších ploch (typicky DS, DS1 a W, ale i dalších), v rámci kterých jsou jejich existence, obnova i nové založení přípustným nebo hlavním využitím (viz kapitola A.6).
- S ohledem na ochranu krajinného rázu řeší koncepce vhodný přechod sídla a krajiny v místech, kde dochází ke střetům.
- S ohledem na ochranu krajinného rázu a charakter využití území upřesňuje územní plán podmínky pro umísťování staveb ve volné krajině pro účely uvedené v § 18 odst. (5) stavebního zákona (viz regulativy).
- Na východním okraji sídla, kde byly zaznamenány výskyt některých zvláště chráněných živočichů, je z důvodu jejich ochrany třeba zachovat drobnou vodní plochu na poz. p.č. 64/2 a bezprostředně navazující stávající travnaté porosty v ploše Z51. V souladu s tím je navrženo funkční využití ZS pro zachování uvedených hodnot.

A.5.3 Územní systém ekologické stability

V řešeném území jsou vymezeny následující prvky ÚSES:

Základem návrhu ÚSES bylo prověření a zpřesnění následujících prvků ÚSES vyplývajících z platných územně plánovacích dokumentací:

Lokální úroveň ÚSES:

Na lokální úrovni jsou navrženy lokální biokoridory a 4 lokální biocentra:

- LBC 01 Vršce
- LBC 02 Holanec
- LBC 03 Na Važínách
- LBC 04 Nad Petrovskou
- LBK 01 Hluboký - Vršce
- LBK 02 Vršce - Holanec
- LBK 03 Pod Hájema - Holanec
- LBK 04 Skleněný vrch - Na Važínách
- LBK 05 Na Važínách - Nad Petrovskou

Koordinace s ostatními zájmy v území:

Vymezení skladebných prvků je v souladu s návrhem ÚP, nedochází ke střetům se zastavitelnými plochami.

Pro zajištění funkčnosti lokálních prvků ÚSES byla vymezena rozvojová plocha změn v krajině K01 v plochách s rozdílným způsobem využití přírodní (NP).

A.5.4 Prostupnost krajiny

Návrhy opatření ve vztahu k prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy:

- Prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy je zajištěna návrhem ÚSES a dalšími podmínkami pro využití území uvedenými v kapitole C.10.16.3 (zejména omezení možnosti oplocovat pozemky mimo zastavěné území), a obecně malou mírou zahuštěný civilizačními prvky (rozvolněná zástavba, řídká síť dopravní infrastruktury).

Návrhy opatření ve vztahu k prostupnosti krajiny pro člověka:

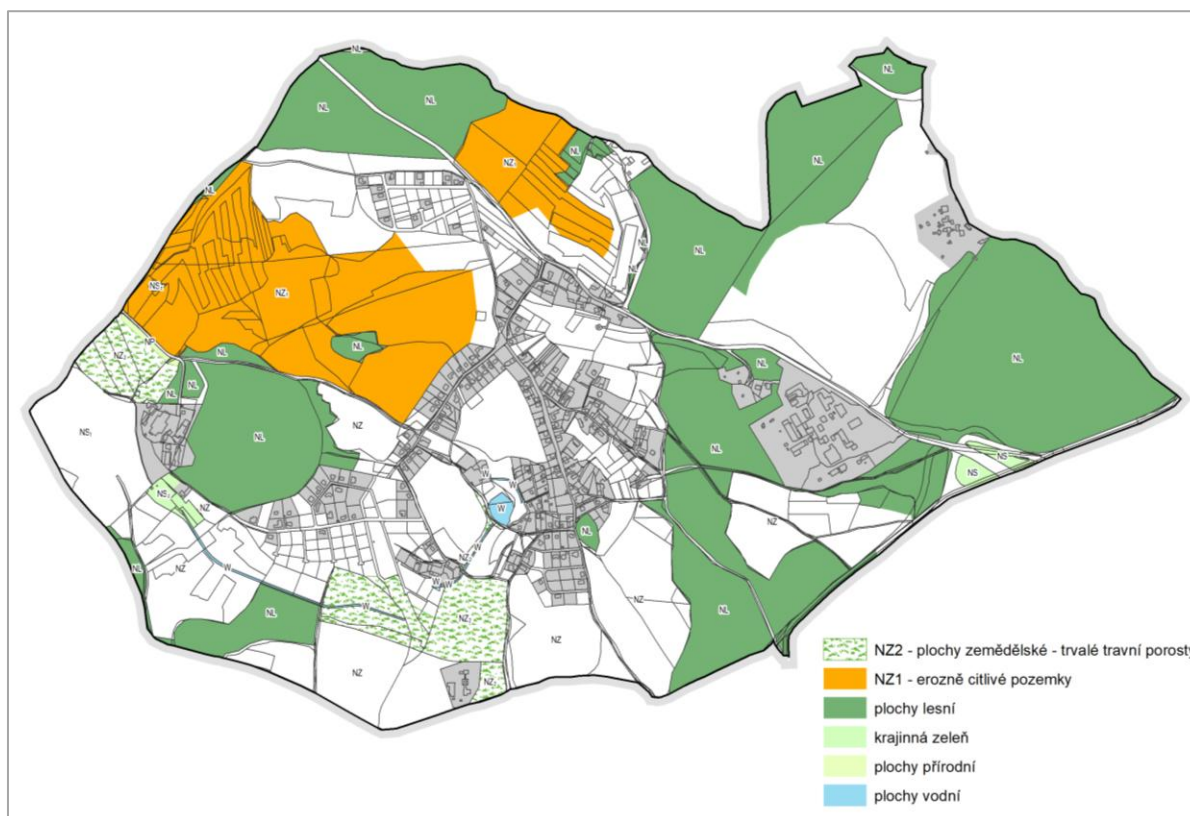
- Prostupnost volnou krajinou pro člověka není žádným způsobem na úrovni územního plánu omezována, s ohledem na charakter území nejsou v územním plánu navrhována žádná konkrétní opatření (návrhy cest apod.), pouze jsou vytvořeny podmínky pro rozšíření cestní sítě v případě účelné potřeby toto zajistit (konkrétněji v kap. C.10.16.3 a obrázek pěších turistických cest cyklotras v kap.C.10.9).

A.5.5 Protierozní opatření

Návrhy opatření ke snížení erozních rizik:

- Vymezení stávajících ploch drobné krajinné zeleně (meze, údolnice, liniová vegetace cest aj.).
- Respektování vymezených krajinných prvků ve veřejném registru půdy (LPIS), zejména v plochách smíšených nezastavěného území s funkcí zemědělskou (NSz).
- Označení erozně citlivých pozemků (NZ1), ve kterých bude erozní ohrožení sníženo uplatněním organizačních, agrotechnických, vegetačních nebo technických protierozních opatření, konkrétní řešení navrhne dokumentace podrobnějšího měřítka (např. studie protierozních opatření, komplexní nebo jednoduché pozemkové úpravy).
- Vymezení ploch zemědělských s trvalými travními porosty (NZ2), s potenciálním erozním ohrožením (na svazích) nebo citlivých z hlediska vodního režimu krajiny – nutné respektování jejich limitů ve způsobech využití.
- Zachování ploch lesních (NL) s vysokou retenční funkcí.

Území není ohroženo větrnou erozí a v tomto ohledu koncepce nezahrnuje žádná opatření.



Obrázek 1 Schéma vymezení typů ploch zemědělských s indexem: NZ2 – trvalé travní porosty a NZ1 – erozně citlivé pozemky.

A.5.6 Ochrana před povodněmi

Konkrétní návrhy na snížení nebo eliminaci povodňových rizik nejsou koncepcí navrženy. V případě potřeby lze v odůvodněných případech opatření pro ochranu před povodněmi umisťovat v nezastavěném území v souladu a odstavcem (5) §18 stavebního zákona.

Nejsou navrženy plochy významně zvyšující povodňová rizika v řešeném území.

Obecná opatření pro snižování povodňových rizik:

- Přípustné využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola A.6), zahrnující obnovu a zakládání drobných vodních ploch přírodního charakteru, vodních toků a související charakteristické vegetace, zejména na plochách NP, NZ, NL a NS, ale i dalších (vč. sídelních ploch).
- Dobrá retence krajiny a funkční protierozní opatření (viz kapitola výše).

A.5.7 Rekreace

Rozsah ploch rekreace je stabilizován, navrženy jsou pouze dvě plochy OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (Z35, Z53).

V jižní části centra v návaznosti na stávající plochu smíšené obytné zástavby – rekreační (SR) je navrženo doplnění dvěma menšími plochami obdobného využití (Z47, Z49).

Pobytová rekreace hromadná ani individuální (rodinná) se nenavrhuje.

Podmínky pro rekreaci v krajinném zázemí sídla zajišťuje návrh rozsáhlé plochy přírodního charakteru v severní části území v lokalitě Z16 (ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň). Potenciál pro rekreaci a turistiku má i přírodní zázemí sídla – lesy v bezprostřední dostupnosti.

Vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, znaků krajiny a kvalitního přírodního zázemí sídla, jakož i zachování civilizačního a kulturního dědictví je realizováno v rámci všech opatření urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny (důraz na významné krajinné prvky, drobnou krajinnou zeleň aj.).

Podmínky pro individuální rekreaci a rozvoj turistiky pomáhají zajišťovat obecné regulativy, které umožňují umístění turistického mobiliáře, drobné krajinné architektury a prostupnost krajiny.

A.5.8 Staré ekologické zátěže

V řešeném území se nachází jedna lokalita vedená v evidenci kontaminovaných míst: ID 13542007 – bývalá úpravna uranové rudy 1. Máj. Vzhledem k potvrzenému zdravotnímu riziku vyplývajícímu z kontaminace lokality jsou navržena nápravná opatření – sanace, dekontaminace, demolice staveb (<http://info.sekm.cz/lokality/lokalita/13542007>).

A.5.9 Dobývání nerostů

Do řešeného území zasahuje dobývací prostor, chráněné ložiskové území a chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry. Vyskytují se zde stará důlní díla a poddolovaná území. Jejich umístění a rozsah jsou patrné z koordinačního výkresu a z obrázků v textové části odůvodnění. Pro tato území je v případě realizace stavby nutný báňský posudek a postup podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“. Do těchto území zasahuje naprostá většina území, tzn. včetně rozvojových ploch.

Prognózní zdroje, ani průzkumná území se v řešeném území nevyskytují. Rovněž se nevyskytují žádná potenciální sesuvná území.

A.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku celé řešené území a jsou znázorněny v hlavním a koordinačním výkresu. Jednotlivým plochám jsou přiřazeny způsoby jejich využití v členění:

- hlavní využití, které je pro danou plochu vhodné, vyjadřuje převažující účel využití plochy;
- přípustné využití - další možné využití plochy, které doplňuje hlavní využití, a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití plochy;
- v případě potřeby je stanoveno podmíněně přípustné využití, které je možné realizovat za splnění stanovených podmínek,
- nepřípustné využití, které není možné realizovat, v dané ploše zcela vyloučené.

Přípustné, popřípadě podmíněně přípustné využití, nesmí svým rozsahem převyšovat hlavní využití.

Dále jsou pro vybrané plochy stanoveny podmínky prostorového uspořádání a další regulace.

Dle časového horizontu jsou plochy rozlišeny na **stav a návrh** (viz grafická část územního plánu)

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v řešeném území členěny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. s použitím datového modelu MINIS do těchto druhů - kategorií:

Tabulka 3 - ČLENĚNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	Legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS verze 2.3)	Kód plochy
§ 4 plochy bydlení	bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	BI
§ 5 plochy rekreace	rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI
§ 6 plochy občanského vybavení	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení <ul style="list-style-type: none"> • nezastavitelná 	OS OS1
§ 7 plochy veřejných prostranství	veřejná prostranství – veřejná zeleň	ZV
§ 8 plochy smíšené obytné	plochy smíšené obytné – komerční	SK
	plochy smíšené obytné – rekreační	SR
	plochy smíšené obytné – sídelních jader	SX
§ 9 plochy dopravní infrastruktury	dopravní infrastruktura – silniční <ul style="list-style-type: none"> • nezpevněné cesty 	DS DS1
§ 10 plochy technické infrastruktury	technická infrastruktura – inženýrské sítě	TI
	technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady	TO
§ 11 plochy výroby a skladování	výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba a služby	VD
	výroba a skladování – lehký průmysl	VL
	výroba a skladování – skladování	VK
§ 13 plochy vodní a vodohospodářské	plochy vodní a vodohospodářské	W
§ 14 plochy zemědělské	plochy zemědělské <ul style="list-style-type: none"> • erozně ohrožené • trvalé travní porosty 	NZ NZ ₁ NZ ₂
§ 15 plochy lesní	plochy lesní	NL
§ 16 plochy přírodní	plochy přírodní	NP
§ 17 plochy smíšené nezastavěného území	plochy smíšené nezastavěného území <ul style="list-style-type: none"> • zemědělská funkce 	NS NSz
	plochy smíšené nezastavěného území - pozůstatky těžby – odvaly	NSt
§ 18 plochy těžby nerostů	plochy těžby nerostů	NT
§ 3 odst. (4) zeleň	zeleň – soukromá a vyhrazená	ZS
	zeleň – ochranná a izolační	ZO

A.6.1 Použité pojmy

Následující definice pojmů jsou zavedeny pro užívání v rámci vymezení a kontroly regulativů tohoto územního plánu a jejich účelem je co nejpřesnější popis těchto regulativů. Některé definice vycházejí z pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, které mohou případně rozšiřovat nebo doplňovat. Pojmy, které jsou ustáleny v odborné literatuře, nejsou v tomto soupisu uvedeny.

Maximální intenzita využití pozemků = koeficient zastavěné plochy je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku. **Pro účely územního plánu se do zastavěné plochy nezapočítávají zpevněné plochy.** U stavebních pozemků v zastavěném území, které byly zastavěny prokazatelně před 1. 1. 2019, je možné jejich maximální intenzitu využití stanovit jako 1,25 násobek zastavěné plochy staveb prokazatelně a řádně postavených před datem 1. 1. 2019, za předpokladu splnění obecně závazných předpisů ohledně odstupových vzdáleností staveb k hranicím sousedních pozemků a ke stavbám na sousedních pozemcích; v těchto případech se neuplatňuje minimální koeficient zeleně.

Maximální výška zástavby je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2 m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty.

Minimální koeficient zeleně je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku.

Negativními vlivy se rozumí nepříznivé vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví. Jedná se např. o účinky, které zhoršují hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu.

Nerušící funkce jsou činnosti v území spojené s výrobou, službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavbách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích.

Plocha (=plocha s rozdílným způsobem využití) je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání (tj. regulativy); je definována v textové a grafické části územního plánu názvem, kódem a vymezením barevné plochy v hlavním a koordinačním výkresu.

Pohledově exponovaná místa jsou místa z daleka dobře viditelná, obvykle na horizontech a ve vrcholových partiích kopců.

Stavební pozemek je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy, pokud není v odůvodněných případech uvedeno jinak. Stavební pozemek pro umístění rodinného domu nelze vymezit na souboru pozemků, jehož jednotlivé pozemky svými výše uvedenými vlastnostmi umožňují umístění rodinných domů samostatně na těchto jednotlivých pozemcích.

Střecha plochá je střecha se sklonem nižším než 30° a dále střecha pultová, pilová, válcová a jiná atypická.

Střecha šikmá je střecha klasická sedlová, valbová, polovalbová nebo stanová a jejich kombinace při sklonu 30° a vyšším.

Veřejná prostranství zahrnují podle zákona o obcích náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Zastavěná plocha stavby je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Pro účely územního plánu se do zastavěné plochy nezapočítávají zpevněné plochy.

Zastavěná plocha stavebního pozemku je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných na stavebním pozemku.

Zpevněné plochy jsou komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky¹, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény.

Nerezidenční využití zahrnuje činnosti přímo nesouvisející s funkcí bydlení, ale v plochách pro bydlení je v určitém poměru lze provozovat za předpokladu splnění daných podmínek (obvykle s podmínkou vyloučení negativních vlivů na funkci bydlení v ploše samotné i plochách okolních). Zejména se jedná o hospodářské využití, drobnou a řemeslná výrobu, občanskou infrastrukturu, obchod, skladování, ubytování, ostatní služby a další obdobné aktivity malého rozsahu.

¹ Za zpevněnou plochu se nepovažuje vegetační dlažba (dlažba ze zatravnovacích dlaždic) – viz rozsudek Krajského soudu v Praze 46 A 78/2014-104 ze dne 6. 9. 2016: ...Vegetační dlažba přitom nebrání vsakování vody do pozemku pod dlažbou, takže plochu vegetační dlažby lze přičíst k ploše zeleně...

Drobné stavby - Za drobnou stavbu se považuje stavba nevyžadující stavební povolení ani ohlášení (v souladu s § 103 odst. 1e) 1 zák. č. 183/2006 Sb., v platném znění) - s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepená, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 25 m² a výšku 5 m, jestliže neobsahuje obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavin a radioaktivních látek. Pro většinu ploch RZV tohoto územního plánu, kde jsou drobné stavby přípustné, je podle této definice možné považovat většinu „doprovodných staveb souvisejících s bydlením“

Drobná výroba - Drobná a řemeslná výroba: Malosériová výroba, oproti lehké výrobě s menšími nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch a s menšími nároky na měřítko a objem zástavby, zpravidla s nižším počtem zaměstnanců v jednom podniku, závodě či areálu a s nižšími nároky na dopravní obslužnost, často zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou. Její provoz nesmí generovat dopravu takového objemu, aby podstatně zatížil stávající dopravní infrastrukturu, na kterou je plocha pro drobnou a řemeslnou výrobu, resp. s přípustnou drobnou a řemeslnou výrobou napojena.

Charakter zástavby označuje místně typické urbanistické uspořádání staveb a architektonický výraz, jako jsou: půdorysný tvar a obvyklá poloha na pozemku, v terénu a orientace štítu vzhledem k veřejnému prostoru, tvar a sklon střech, vnější materiálové a barevné ztvárnění staveb, další obvykle užívané prvky.

Koridor dopravní a technické infrastruktury je území vymezené pro tento účel v hlavním výkresu územního plánu, slouží pro umístění liniové stavby dopravní nebo technické infrastruktury páteřního významu, včetně všech souvisejících staveb a úprav (násypy, zářezy, odvodnění, mosty, opěrné a protihlukové zdi apod.); konkrétní šířkové a prostorové parametry budou vycházet z technického řešení v rámci koridoru, přičemž budou splňovat navržené funkční parametry, zapojení a funkce v systému.

Regulativ značí podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně prostorové a další regulace v těchto plochách.

Krajinné prvky jsou přírodní nebo uměle vytvořené útvary (meze, terasy, travnaté údolnice, skupiny dřevin, stromořadí a solitérní dřeviny), nejčastěji ve volné (mimo intravilán a souvislé lesní porosty), zemědělské krajině. Charakterem (typ vegetace, specifický ráz a velikost) se liší od převažujících zemědělských ploch s polními kulturami; dotváří krajinný rámec, plní mimoprodukční funkce hospodaření v krajině a prostorově ovlivňují zemědělskou činnost. Jsou předmětem společenského, právem chráněného zájmu, k jejich zachování v původním stavu, bez nežádoucích vlivů ze zemědělského a lesního hospodaření.

Drobná krajinná architektura zahrnuje drobné sakrální stavby (kaple, boží muka, křížky, apod.), umělecké prvky (sochy, památníky, apod.), vodní prvky (studánky, strouhy, apod.), přístřešky související s užíváním krajiny (turistická odpočívadla, apod.).

Drobná vodní plocha přírodního charakteru má plochu do velikosti 2000 m², slouží k přirozenému zadržování vody, podpoře ekologické stability a druhové rozmanitosti; charakteristické je zasazení nádrže do terénu, organické tvarování zátopy (využití přirozených, nepravidelných tvarů), nerovné dno bez pravidelného vypádování, pozvolné břehy (široké mělčiny) a přirozená vegetace břehů.

Vodní plocha přírodního charakteru není na rozdíl od drobné vodní plochy (výše) omezena rozlohou, je umožněna v plochách přírodních (NP).

Ekostabilizační funkce, ekologická stabilita je schopnost ekosystému vyrovnávat vnější změny a rušivé vlivy a zachovávat své přirozené vlastnosti a funkce; ekostabilizační funkci plní např. krajinná zeleň, přirozené nivy vodních toků, lesy s přírodě bližším druhovým složením, sídelní zeleň.

Eroze je přirozený proces rozrušování a transportu materiálů na zemském povrchu, její příčinou je mechanické působení pohybujících se okolních látek, především větru, vody, ledu, sněhu aj.; na mnoha místech je zvyšována činností člověka; vodní eroze zemědělské půdy má za následek její odnos, snižování úrodnosti i vododržnosti, riziko vyplavení sídel apod.

Extenzivní formy hospodaření jsou opakem intenzivních⁹; jsou v souladu se zlepšováním životního prostředí; jedná se zejména o trvalé kultury (louky, pastviny, sad), na jejichž obhospodařování je vynakládáno minimum energie, vstupů (bez používání chemických látek, s nízkou četností péče).

Extenzivní sady jsou významným krajinnotvorným prvkem a mají význam pro ekologickou stabilitu krajiny; sady určitých ovocných druhů (hrušně, jabloně aj.) mají minimálně stejnou délku své existence jako některé typy hospodářského lesa (doba obmýti 80–100 let).

Hydromorfní půdy je skupina půd (HPJ 64-76), na jejichž vývoji se výrazným způsobem podílela voda (dočasné nebo trvalé povrchové zamokření, zvýšená hladina podzemní vody); půdy jsou často v nivách vodních toků

a většinou nevhodné pro intenzivní zemědělské hospodaření (vhodné max. trvalé travní porosty); ochrana těchto půd je důležitá pro zajištění retence krajiny, jejich rozsah pak mnohde znakem ohroženosti ploch povodněmi; podobný význam v ochraně krajiny mají také periodicky zamokřované půdy (HPJ 44, 47-54 a HPJ 58).

Intenzivní formy hospodaření jsou opakem extenzivních, jedná se o konvenční zemědělské a lesnické hospodaření s vysokou mírou intenzity péče (hnojení, chemická ochrana rostlin, časté pojezdy techniky, monokultury, holosečné hospodaření v lese aj.).

Krajina znamená ucelenou část území tak, jak je vnímána obyvatelstvem (charakteristické znaky, rozsah a hranice); její charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních, civilizačních a kulturních činitelů; nedílnou součástí krajiny jsou také sídla (ve smyslu Evropské úmluvy o krajině).

Krajinný ráz je přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Každá krajina má svůj ráz, podle něj rozeznáváme rozdíly mezi typy krajiny (i intuitivně). Krajinný ráz je definován znaky, které jsou nositeli jeho jedinečnosti (např. terén, charakter vodních toků, vegetace, umístění a typ sídel); musí být chráněn před činností znehodnocující jeho estetickou a přírodní hodnotu a zároveň rozvíjen (přirozený vývoj ve způsobu hospodaření a využívání krajiny, tvorba nových pozitivních znaků).

Volná krajina je obvykle myšlena krajina mimo intravilán, případně také mimo souvislé lesní porosty (pak je vždy zmíněno).

Znaky krajinného rázu jsou jednotlivé charakteristiky krajiny, které spoluutváří její obraz a prostor pomáhají identifikovat (odlišovat od jiného typu krajiny); rozlišují se dle významu znaky dominantní (např. kaňon Sázavy), hlavní (např. vrchy Pecný, Horka a vrch Areálu observatoře ASU; údolí potoků Seradovský, Šmejkal, Vejbořka aj.) a doprovodné, dle cennosti unikátní (např. Říp, Porta Bohemica u Litoměřic), význačné (např. vrch Pecný) a běžné, dle účinku znaky pozitivní (např. kostel na vrcholku kopce, výrazné stromořadí, zachovalá struktura osídlení vesnice), negativní (např. silo, dálnice), neutrální.

Harmonické měřítko krajiny je dáno prostorovými dimenzemi krajiny a jejich proporcemi, vztaženými k člověku; z hlediska fyzických vlastností krajiny se jedná o soulad měřítka celku a měřítka jednotlivých prvků; harmonické měřítko je takové, které odpovídá způsobům trvale udržitelného využívání krajiny; jsou oblasti krajinného rázu s měřítkem velkým (např. Tatry), středním a malým (např. Český ráj); měřítku krajiny by mělo odpovídat její budoucí využití i plánovaný rozvoj, pokud tomu tak není, snižuje to pobytovou atraktivitu území (pro obyvatele i návštěvníky) a vytváří napětí (např. v krajině s drobným měřítkem se zvláště negativně uplatní stavby velkého objemu/výšky).

Krajinné prvky a rozptýlená zeleň jsou přírodní nebo uměle vytvořené útvary (remízy, meze, terasy, zatravněné údolnice, skupiny dřevin, stromořadí, solitérní dřeviny, případně extenzivní sady či jejich pozůstatky), nejčastěji ve volné krajině; charakterem (typ vegetace, specifický ráz a velikost) se liší od převažujících zemědělských ploch s polními kulturami; dotváří krajinný rámec, plní mimoprodukční funkce hospodaření v krajině a prostorově ovlivňují zemědělskou činnost; jsou předmětem společenského, právem chráněného zájmu, k jejich zachování v původním stavu, bez nežádoucích vlivů intenzivního zemědělského a lesního hospodaření.

Významné krajinné prvky definuje zákon o ochraně přírody a krajiny.

Mimoprodukčními funkcemi hospodaření v krajině krajinných prvků jsou funkce protierozní, retence vody, protipovodňová, udržení/zvýšení ekologické stability území, krajinnotvorná (znaky krajinného rázu), kulturní (zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině, např. doprovodná zeleň komunikací), estetická a rekreační aj.

Plochy s přirozeným vývojem jsou plochy s vysokým významem pro ekologickou stabilitu území, pro retenci vody a další funkce; jsou zde společenstva odpovídající stanovišti (přírodě blízká dřevinná a/nebo travobylinná vegetace) nebo plochy, kde by měl být ponechán prostor pro jejich vývoj; pokud, je prováděn management, je v souladu se zachováním nebo rozvojem přírodních hodnot (např. extenzivní pastva, selektivní sečení travních porostů, výběrový způsob těžby dřevní hmoty).

Protierozní opatření jsou zaměřena na snížení negativního vlivu eroze, jejich cílem je zachycení povrchové odtékající vody na pozemku, převedení co největší části povrchového odtoku na vsak do půdního profilu a snížení rychlosti odtékající vody; dělí se na opatření **organizační** (tvar a velikost pozemku; prostorová a funkční optimalizace pozemku - orná půda/sady/vinice/ochranné zalesnění a zatravnění; protierozní rozmístění plodin a směr výsadby), **agrotechnická** (např. výsev do ochranné plodiny, mulčování, zatravnění meziřadí, specifická orba aj.) a **technická** (meze, zasakovací pásy, průlehy, příkopy, nádrže, cesty aj.). Protierozní funkci mají např. stávající krajinné prvky.

Remíz - dřevinný porost v nezalesněné krajině, háj

Retence vody je schopnost obecně celé krajiny nebo konkrétní plochy zadržet vodu, zpomalit její odtok a z větší části ji zasáknout v místě; dobrá retence nepodporuje rychlý odtok vody do vodotečí a tím snižuje rizika povodní (bleskových, lokálních, i níže po toku) a sucha (v místech spadu srážek, zasakování do podzemních vod). Retence se snižuje napřimováním vodních toků, odvodňováním zemědělských půd, vysoušením mokřadů, snižováním rozlohy lesů a roztroušené krajině zeleně, budováním zpevněných a nepropustných ploch.

Revitalizace vodních ploch a toků je proces nápravy nevhodně provedených úprav směrem k původnímu, přírodě blízkému stavu s cílem obnovy přirozené funkce vodních ekosystémů (zvýšení retenčních schopností krajiny; samočisticí schopnosti toků, stability vodního režimu snižováním rozdílů extrémních průtoků aj.); nevhodnými úpravami jsou např. například změny sklonu vodního toku, narovnávání toků, nevhodné stabilizace dna a břehů, odstraňování prahových objektů, zrychlení odtoku, likvidace břehových porostů a likvidace malých vodních ploch (mokřadů a podmáčených stanovišť) v důsledku meliorací; retenční a akumulační schopnost nivy se dá podpořit např. obnovou říčních ramen, tvorbou přírodě blízkých souběžných koryt, budováním tůní v nivě toku a výsadbou stanovištně vhodných doprovodných dřevin dobře snášejících zamokřené prostředí.

Stromořadí je liniový prvek tvořený stromy v pravidelných rozestupech (nebo keři zapěstovanými na kmínku), může být jednostranné, různověké a složené z různých druhů. Alej je oboustranné (min. dvě řady a více), jednodruhové a stejnověké stromořadí, stromy jsou nejčastěji vyvětvěné do podchozí nebo podjezdové výšky (2 - 4 a více metrů)

Trvale udržitelný rozvoj (mimo ekonomický kontext též udržitelný život) je takový způsob rozvoje lidské společnosti, který uvádí v soulad hospodářský a společenský pokrok s plnohodnotným zachováním životního prostředí. Mezi hlavní cíle udržitelného rozvoje patří zachování životního prostředí dalším generacím v co nejméně pozměněné podobě.

Údolní niva, niva je rovina (často tvar mělké mísy) podél vodního toku, která je tvořena sedimenty transportovanými a usazenými tímto vodním tokem (stálým/občasným), přičemž při povodních bývá zpravidla částečně či celá zaplavována. Krom svého tvaru je také definována výskytem hydromorfních půd.

Údolnice je křivka spojující místa největšího vyhloubení příčného řezu údolím, určuje směr s nejmenším spádem, sklon údolnice určuje sklon údolí; opakem je hřbetnice.

Zeleň je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ vegetačního prvku, tvořené rostlinou/skupinou rostlin založených nebo spontánně vzniklých, v prostorovém uspořádání bod (př. památný strom), linie (př. stromořadí), plocha (záhon, trávník, skupina stromů/keřů), jejichž vlastnosti závisí na životní formě (letničky, trvalky, keře, stromy). Sídlní zeleň se od zeleně krajině liší intenzitou managementu (investicí prostředků do jejich stávající existence a vývoje), přičemž úroveň péče je podmíněna cíleným stavem plochy a jejího využití; tedy, ne všechna zeleň nacházející se v intravilánu je zelení sídlní, naopak, v sídle se mohou vyskytovat plochy přírodního charakteru (niva vodního toku, MZCHÚ), které právě pro nízkou míru péstebních aj. zásahů jsou plochami typově odpovídající krajině nebo přírodní zeleni. Sídlní zeleň se vyskytuje na plochách veřejných i soukromých, pouze však zeleň veřejně přístupná, často bez omezení (např. návsí) nebo s určeným režimem návštěvnosti (školní zahrady, dětská hřiště, hřbitovy aj.) je součástí systému zeleně sídla.

Doprovodnou zelení se rozumí liniová vysoká zeleň (stromořadí, alej, keřové porosty) podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinotvornou, případně protierozní funkci.

Hlavní funkce veřejné sídlní zeleně jsou: estetická, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační.

A.6.2 Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

Obecné podmínky pro celé řešené území:

- Novostavby musí být v souladu s koeficientem zastavitelnosti, definovaném v kap. A.6.1. Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s koeficientem zastavitelnosti. Stávající stavby, které nesplňují příslušnou hodnotu koeficientu zastavitelnosti, lze bez omezení udržívat. Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být v souladu s koeficientem zastavitelnosti;
- Ve všech plochách platí nutnost zajistit na pozemku však vodních srážek, případně jejich dostatečnou retenci po dobu potřebnou k jejich vsaku;

- Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení, které jsou nezbytné pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu. Pouze u ploch NSz (viz níže) a v plochách, kde je vymezený ÚSES (viz níže), je toto využití podmíněné.
- Většina ploch je limitována polohou v poddolovaném území (viz koordinační výkres a obrázky v textové části odůvodnění). V případě realizace stavby na tomto území je nutný báňský posudek a postup podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“. Možnost realizace stavby nesouvisející s dobýváním v chráněném ložiskovém území (zasahuje celé území obce) a v chráněném území pro zvláštní zásah do zemské kůry se podmiňuje postupem dle § 18 a 19 horního zákona při územních řízeních – rozhodnutí o umístění staveb a zařízení v CHLÚ, které nesouvisí s dobýváním, může vydat příslušný orgán podle zvláštních právních předpisů jen na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem.
- Do části řešeného území (velká část zastavěného území – viz grafická část a obrázky v kap. C.10.16.8 v odůvodnění) zasahuje chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry podzemního zásobníku plynu Háje, pro nějž platí, že každý zásah do tohoto stanoveného chráněného území musí být projednán s vlastníkem (innogy Gas Storage, s.r.o) podzemního zásobníku plynu pro každou jednotlivou akci jednotlivě.
- Dále lze připustit realizaci dopravní infrastruktury do úrovně místních a účelových komunikací včetně ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, podmíněně u všech ploch krajinných obecně (viz níže), dále také podmíněně u ploch NSz, NP a v plochách, kde je vymezený ÚSES.
- **V plochách krajinných (NL, NZ, NP, NS, W) je možné umístění nových staveb dopravní infrastruktury (včetně pěších propojení) s nezpevněným povrchem bez omezení;** zpevněné povrchy jsou přípustné, pouze pokud budou komunikace propustné pro vodu nebo bude voda vsakována v blízkém okolí. U ploch smíšených nezastavěných (NS) je umístění dopravní infrastruktury podmíněno ještě dále (viz regulativy plochy).

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, platí následující:

- Stavby, zařízení a jiná opatření v krajině dle § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.); jejich obecné podmínky umístování viz níže; lze umísťovat za podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES; posouzení míry narušení bude provedeno specialistou (biolog, fytoecolog, entomolog aj.) a/nebo autorizovaným projektantem ÚSES v oborové dokumentaci; dále platí, že jsou v souladu s charakterem plochy (např. pastvina – stavby související s extenzivní pastvou dobytka).
- Pro stavby, zařízení a jiná opatření v krajině dle § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) umístované ve veřejném zájmu (zejm. veřejná technická a dopravní infrastruktura) platí, že jsou přednostně umístované mimo plochy ÚSES; pokud jsou plochy ÚSES dotčeny, je minimalizován zásah do nich (např. kolmé vedení liniové technické infrastruktury, vč. ochranných pásem).
- Lze provádět terénní úpravy a zpevnění ploch za splnění podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES (např. velké převýšení – změna charakteru stanovištních podmínek a přerušení biokoridoru); posouzení míry narušení bude provedeno specialistou (autorizovaný projektant ÚSES v oborové dokumentaci a/nebo biolog, fytoecolog, entomolog aj.).
- Lze umístit dočasné oplocení v souladu s charakterem plochy a v souvislosti s extenzivním managementem plochy (např. pastva) za podmínky, že nebudou oploceny celé úseky koridorů nebo větší části biocenter a nebude omezena prostupnost krajiny (viz výše základ cestní sítě). Dočasně lze oplotit celé plochy nově založených prvků ÚSES.
- Lze umístit cestu, komunikaci pro bezmotorovou dopravu (pěší, cyklistika, jezdeckví) nebo pěší propojení, za splnění podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES (např. degradace porostů, eroze aj.), posouzení míry předpokládaného nebo akutního narušení bude provedeno specialistou (autorizovaný projektant ÚSES v oborové dokumentaci a/nebo biolog, fytoecolog, entomolog aj.).

Pro stavby, zařízení a jiná opatření § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb. se stanovují následující podmínky:

V souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) se v nezastavěném území výslovně vylučuje umístění staveb:

- **pro lesnictví** jinde než v lese a do vzdálenosti 50 m od okraje lesa;
- **pro zemědělství**, a to stavby podsklepené, stavby vyšší než 6 m, stavby se zastavěnou plochou větší než 50 m² a stavby s pobytovými nebo obytnými místnostmi (typu přístřešky a účelové drobné stavby pro zvířata, kůlny apod.), umístění těchto staveb upřednostňovat v těsné blízkosti sídla nebo na okraji půdních

bloků a vždy v místech, která nejsou pohledově exponovaná (odclonění vegetací, ve sníženém terénu apod.); podmínka se netýká oplocení; vylučuje se umísťování staveb pro skladování hnojiv a přípravků a prostředků na ochranu rostlin;

- **pro rekreaci** typu ekologická a informační centra a hygienická zařízení jinde než v plochách v zastavitelných plochách v intravilánu.

Mobiliář pro cyklo- a pěší turistiku a jiné formy rekreace (prvky k sezení, odpadkové koše, orientační prvky - informační tabule, ukazatele, informační značky, stojany na kola, houpačky apod.) a **drobná krajinná architektura** (sochy, drobné sakrální objekty aj.) nejsou omezeny.

Pro **oplocení a oplocení staveb, zařízení a jiných opatření** uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona se stanovují následující podmínky:

- oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství; lesní, ovocné, okrasné a jiné školky; pastva – např. oplocení typu ohradník; výzkumné plochy; dočasně plochy nově založených prvků ÚSES aj.);
- cesty vyznačené jako „základ cestní sítě“ v krajině nebudou oploceny nebo budou oploceny způsobem, který zachová jejich bezmotorovou prostupnost (viz schéma v kapitole A.5.4).
- využití zemědělských ploch jako pastvin, tj. oplocených či ohrazených ploch, na nichž je umožněna pastva hospodářských zvířat, koní apod., se umožňuje ve vzdálenosti minimálně 50 m od obytných ploch; umožnění v bližší vzdálenosti se připouští jen se souhlasem vlastníka dotčeného rodinného domu.

Ochrana vodních toků: Pro části ploch **Z17** a **Z55**, jež sousedí (resp. zasahují) do koryta vodního toku Sázkového potoka, je nutné dle § 49 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, umožnit správci toku užívat pozemky sousedící s korytem vodního toku v šířce 6 m od břehové čáry. Při parcelaci bude tento koridor zohledněn.

Ochrana veřejného zdraví:

- U částí navržených lokalit situovaných v blízkosti pozemní komunikace – silnice II. třídy (II/118) - lokalita **Z04, Z12, Z50** budou v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb splněny limity hluku pro venkovní chráněný prostor stavby dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- U částí navržených lokalit situovaných v blízkosti stávajících trafostanic (**Z07, Z08, Z10, Z32, Z52, Z55**) - (BI) bude zohledněn vliv hluku z trafostanic na navržené bydlení.
- U navržené lokality **Z41** (TO) – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady bude v rámci schvalovacích řízení doložen vliv hluku z navržené lokality na stávající obytnou zástavbu, u lokality **Z42** (VD) - plocha drobné výroby bude v případě navržených provozů s hlukovou zátěží doložen vliv hluku na navrženou obytnou zástavbu (lokalita **Z43**).
- U navržené lokality **Z53** (OS) – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS – rozšíření stávající sportovní plochy – bude v případě navržených stacionárních zdrojů hluku doložen vliv hluku z lokality na stávající a navrhovanou obytnou zástavbu.

Podmínky pro využití některých ploch z důvodu limitů technické infrastruktury (koridoru plynovodu):

- Koridor plánovaného VVTL plynovodu: Každý zásah do ochranného pásma (4 m) a bezpečnostního pásma (120 m na každou stranu od osy plynovodu) musí být projednán s NET4GAS pro každou jednotlivou akci jednotlivě, aby nebyla v budoucnu znemožněna realizace záměru plynovodu. BP zasahuje zcela nebo částečně do těchto obytných ploch (BI): **Z08** (malá JZ část), **Z14** (JZ část), **Z24** (celá), **Z32** (celá), **Z33** (záp. část), **Z35** (téměř celá), **Z36** (malá část na záp. okraji), **Z37** (celá), **Z38** (celá), **Z43** (celá), **Z44** (celá), **Z45**; dále podmínky vztahují na nebytové plochy **Z41** (TI) a **Z42** (VD).

Stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích:

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
BI	bydlení (§4)	bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití:

plochy bydlení v izolovaných rodinných domech o maximálně 2 bytových jednotkách

přípustné využití:

doprovodné stavby související s bydlením - například zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení

zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou

související pozemní komunikace, parkovací stání, garáže a přístřešky pro automobily

veřejná prostranství včetně drobného mobiliáře a místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné, ochranné a izolační zeleně, dětských hřišť, drobných sportovišť atp.

související technická infrastruktura bez negativních vlivů na okolí

stávající stavby pro rodinnou rekreaci

podmínečně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek

stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně) o maximální zastavěné ploše 100 m², nebo integrované do stavby pro bydlení

Podmínky:

řešením ani provozem na pozemcích, provozem staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění

řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle

nepřípustné využití:

výroba, skladování a jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

jednopodlažní objekty – 30 %

dvoupodlažní objekty – 25 %

minimální koeficient zeleně:

50 %

maximální výška zástavby:

10 m u staveb se šikmou střechou

8 m u staveb s plochou střechou

2 nadzemní podlaží a podkroví

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

min. 800 m² pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu, přičemž výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) nesmí klesnout pod 700 m²

pro zástavbu samostatných pozemků v zastavěném území (proluk) lze připustit menší velikost parcely o 10% (tj. min. 630 m²)

další regulace:

pro novou zástavbu platí, že u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil, z toho 1 stání v garáži nebo garážové pergole; obdobné podmínky se doporučuje splnit i pro stávající zástavbu, pokud to místní poměry umožňují

směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň

pro některé plochy se stanovuje etapizace – jejich využití pro zástavbu se umožňuje až po naplnění sousedních ploch z cca 60% zahájených staveb; pořadí etapizace je uvedeno v kap. A.14.

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
RI	rekreace (§5)	rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití

plochy staveb pro rodinnou rekreaci

přípustné využití

doprovodné stavby související s rodinnou rekreací

plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahrnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin)

nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s rodinnou rekreací, se zpřístupněním a napojením pozemků

zeleň veřejná, ochranná (izolační)

veřejná prostranství

nepřípustné využití

jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

40 %

minimální koeficient zeleně:

50 %

maximální výška zástavby:

7 m

1 nadzemní podlaží a podkroví

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků:

min. 600 m² pro novou zástavbu a dělení pozemků za účelem umístění nového objektu rodinné rekreace

Pozn.: nové plochy daného využití se nenavrhují.

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
OS/OS1	občanské vybavení (§6)	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení • OS1 - nezastavitelná

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití

plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově, sportu a rekreaci v přírodě

přípustné využití

hřiště přírodního charakteru (nezpevněné plochy)

administrativní, provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím (pouze v rozsahu úměrnému danému zařízení)

nezbytná technická infrastruktura související s občanským vybavením

pozemní komunikace, parkovací stání

obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

veřejně přístupná zeleň, zeleň ochranná (izolační)

veřejná prostranství

nepřípustné využití

jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

30 % (OS) / 0 (OS1)

minimální koeficient zeleně:

50 % (OS) / 90 % (OS1)

Pozn.: „zeleň“ u této kategorie znamená plochy propustné pro vodu - pro zajištění vsakování; v případě hřišť se zpevněným povrchem lze tento koeficient snížit na ½ polovinu (podle druhu povrchu a prokázání jeho částečné propustnosti)

maximální výška zástavby:

7 m pro všechny druhy střech

1 nadzemní podlaží a podkroví

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
ZV	veřejná prostranství (§7)	veřejná prostranství – veřejná zeleň

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití

významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech na veřejných prostranstvích, jako jsou parky a parkově upravené plochy, doprovodná zeleň

přípustné využití

drobné stavby související s údržbou a užíváním zeleně
 drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, altány, herní prvky aj.)
 dětská hřiště a ostatní nebezpečná hřiště pro neorganizovaný (rekreační) sport
 nezbytná technická a dopravní infrastruktura
 izolační zeleň
 drobné vodní plochy a toky

podmíněně přípustné využití

stavby a zařízení technického vybavení, které nelze realizovat mimo plochy veřejné zeleně
 za předpokladu, že nedojde k narušení hlavních funkcí veřejné sídelní zeleně
 oplocení
 pěstitelské využití plochy (botanická zahrada, obecní sad aj.)
 v těchto případech za předpokladu, že oplocení nezamezuje veřejné přístupnosti ploch

nepřípustné využití

jiné využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

5 %

minimální koeficient zeleně:

90 %

maximální výška zástavby:

5 m pro všechny typy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

není stanoveno

Další regulace:

v odůvodněných případech (např. z důvodu ochrany vegetace nebo jiných přírodních prvků, pokud hrozí škody na zdraví a majetku apod.) lze omezit přístup veřejnosti do částí ploch;

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
SK	smíšená obytná (§8)	plochy smíšené obytné – komerční

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití

plochy smíšeného využití – bydlení spolu s komerčním využitím či službami jako polyfunkční využití, obvykle v kompaktní zástavbě

přípustné využití

administrativa, podnikatelské a komerční plochy drobného rozsahu, služby (do 2000 m² užitné plochy)
 nekomerční občanská vybavenost
 drobná a řemeslná (manufakturní) výroba a služby
 pozemní komunikace, parkovací stání
 nezbytná technická infrastruktura související s obsluhou vymezeného území
 zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
 veřejná prostranství

nepřípustné využití

výroba a skladování s výjimkou drobné nerušící (viz přípustné využití), samostatné sklady, velkoobchod s nutností časté dopravní obsluhy nebo obsluhy těžkou dopravou (rušící činnosti)
 lůžková zdravotnická zařízení
 jiné využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

jednopodlažní objekty – 30 %
 dvoupodlažní objekty – 25 %

minimální koeficient zeleně:

50 %

maximální výška zástavby:

10 m u staveb se šikmou střechou
 8 m u staveb s plochou střechou
 2 nadzemní podlaží a podkroví

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

nové plochy daného využití se nenavrhují.

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
SR	smíšená obytná (§8)	plochy smíšené obytné – rekreační

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití

- plochy bydlení v izolovaných rodinných domech
- plochy staveb pro rodinnou rekreaci

přípustné využití

- doprovodné stavby související s rodinnou rekreací
- plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahrnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením a rodinnou rekreací, se zpřístupněním a napojením pozemků
- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

nepřípustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

40 %

minimální koeficient zeleně:

50 %

maximální výška zástavby:

7 m

1 nadzemní podlaží a podkroví

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

min. 600 m² pro novou zástavbu a dělení pozemků za účelem umístění nového objektu rodinné rekreace

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
SX	smíšená obytná (§8)	plochy smíšené obytné – sídelních jader

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití

plochy bydlení v různých typech polyfunkčních bytových* a rodinných domů se smíšenou funkcí pro podnikatelské aktivity a veřejnou vybavenost v libovolném poměru k bydlení (např. předškolská, zdravotnická, klubová a spolková zařízení, maloobchod, pohostinské služby, pošta, administrativa)

veřejné prostranství - plocha vyššího významu sloužící k relaxaci, oddechu a setkávání obyvatel

Pozn.: /* - přípustné pouze menší typy bytových domů s max. 4 byty, pokud jejich součástí bude také částečné využití pro nekomerční či komerční vybavenost

přípustné využití

drobná a řemeslná (manufakturní) výroba a služby bez negativních vlivů na okolí

nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území

rodinná rekreace

zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

veřejná prostranství

podmínečně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek

pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury a pro tělovýchovu a sport, včetně jejich integrace s bydlením

stavby ubytovacích zařízení

stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně) o maximální zastavěné ploše 200 m², nebo integrované do stavby pro bydlení

Podmínky:

řešením ani provozem na pozemcích, provozem staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění

řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle

nepřípustné využití

výroba a skladování s výjimkou drobné nerušící (viz přípustné využití), samostatné sklady, velkoobchod s nutností časté dopravní obsluhy nebo obsluhy těžkou dopravou (rušící činnosti)

lůžková zdravotnická zařízení

jiné využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

jednopodlažní objekty – 30 %

dvoupodlažní objekty – 25 %

minimální koeficient zeleně:

50 %

maximální výška zástavby:

10 m u staveb se šikmou střechou

8 m u staveb s plochou střechou

2 nadzemní podlaží a podkroví

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

min. 800 m² pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: polyfunkčních bytových domů není stanoveno

případné technologické nároky na vyšší objekty budou řešeny individuálně

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
DS	dopravní infrastruktura (§9)	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SILNIČNÍ • DS1 – NEZPEVNĚNÉ KOMUNIKACE

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití ploch DS

plochy zahrnující pozemky silnic, komunikace všech tříd, stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení, zejména autobusové zastávky, odstavňové a parkovací plochy

hlavní využití ploch DS1

nezpevněné komunikace v nezastavěném území, které lze opatřit zpevněným povrchem za předpokladu vyloučení negativního vlivu na krajinný ráz a zvýšení erozního ohrožení souvisejících ploch; zpevnění je přípustné pouze tehdy, pokud budou povrchy komunikace propustné pro vodu nebo bude voda vsakována v blízkém okolí.

přípustné využití

doprovodné stavební konstrukce a vybavenost silnic, mosty, terénní úpravy (násypy, zářezy, opěrné zdi)
technická infrastruktura
zeleň ochranná (izolační) a doprovodná
chodníky a další pěší stezky a cyklostezky
veřejná prostranství

nepřípustné využití

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

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

kromě pěších stezek a cyklostezek je umísťování vyloučeno

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

není stanovena

minimální koeficient zeleně:

není stanoven

maximální výška zástavby:

není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
TI	technická infrastruktura (§10)	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití

plochy pro zařízení na energetických sítích, telekomunikačních sítích, plynovodech, vodovodech a kanalizacích a další technické infrastruktury, plochy areálů technické infrastruktury včetně pozemků (s omezeným přístupem)

přípustné využití

stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály
stavby a zařízení provozního a technologického vybavení
odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů, speciálních vozidel
související pozemní komunikace, parkovací stání
zeleň ochranná (izolační) při dodržení souvisejících norem a předpisů (ochranná pásma apod.)

nepřípustné využití

jiné druhy

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

není stanovena

minimální koeficient zeleně:

není stanoven

maximální výška zástavby:

není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
TO	technická infrastruktura (§10)	technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití

plochy areálů technické infrastruktury se zaměřením na dočasné skladování a manipulaci s materiály souvisejícími s provozem, údržbou a stavebními aktivitami obce

přípustné využití

stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály
stavby a zařízení provozního a technologického vybavení
odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů, speciálních vozidel
plochy pro technické zázemí obce (např. parkování strojů, sklady materiálu apod.)
kompostárna (pouze komunitní kompostování jako prevence vzniku odpadů (nejedná se o nakládání s odpady)
ochranná a izolační zeleň

nepřípustné využití

jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

jednopodlažní objekty – 30 %

minimální koeficient zeleně:

40 %

maximální výška zástavby:

8 m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

není stanoveno

Další regulace:

umísťování všech provozů je možné jen za podmínky splnění příslušných hygienických předpisů
u veškerých činností negativní vliv nad přípustnou mez nepřekročí hranici areálu

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
VD	plochy výroby a skladování (§11)	Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba a služby

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití

plochy menšího rozsahu (cca do 0,2 ha) s využitím pro drobnou a řemeslnou výrobu, služby a skladování, pokud svým charakterem umožňují polohu v sídle, tj. bez negativních vlivů na okolí, zejména bydlení

přípustné využití

plochy určené pro stavby a činnosti související s lesní a zemědělskou prvovýrobou (např. dílny, přístřešky a stání pro mechanizaci, odstavné plochy apod.)

nezbytná a související technická a dopravní infrastruktura

občanská vybavenost komerční i nekomerční doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

manipulační plochy

nepřípustné využití

jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

jednopodlažní objekty – 30 %

minimální koeficient zeleně:

40 %

maximální výška zástavby:

8 m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

není stanoveno

Další regulace:

provozované činnosti, uskladněné materiály či zaparkovaná technika nesmí významně negativně ovlivnit povrchové nebo podzemní vody

významné negativní vlivy na prostředí nesmí překročit hranice areálu

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
VL	plochy výroby a skladování (§11)	Výroba a skladování – lehký průmysl

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití

plochy výrobních areálů lehkého průmyslu (výroba spotřebního zboží nebo meziproduktů pro další zpracování apod.) nebo zemědělské výroby, skladování

přípustné využití

plochy určené pro stavby a činnosti související s lesní a zemědělskou prvovýrobou (např. dílny, přístřešky a stání pro mechanizaci, odstavné plochy apod.)

nezbytná a související technická a dopravní infrastruktura

občanská vybavenost komerční i nekomerční doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

administrativní a správní objekty související s hlavním využitím

byt správce areálu

manipulační plochy

izolační a ochranná zeleň

nepřípustné využití

jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

30 %

minimální koeficient zeleně:

30 %

maximální výška zástavby:

10 m

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

není stanoveno

Další regulace:

provozované činnosti, uskladněné materiály či zaparkovaná technika nesmí významně negativně ovlivnit povrchové nebo podzemní vody

významné negativní vlivy na prostředí nesmí překročit hranice areálu

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
VK	plochy výroby a skladování (§11)	Výroba a skladování - skladování

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití

objekty a plochy skladového hospodářství

přípustné využití

manipulační plochy

plochy určené pro stavby a činnosti související se skladovou činností (např. administrativní a sociální zázemí, dílny pro údržbu staveb a techniky, přístřešky pro mechanizaci apod.)

izolační a doplňková zeleň

pozemní komunikace, parkovací stání

plochy pro retenci dešťových vod

nepřípustné využití

jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

35 %

minimální koeficient zeleně:

25 %

maximální výška zástavby:

10 m

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

není stanoveno

Další regulace:

negativní vlivy (jako například zápach, hluk, prašnost apod.) z provozovaných aktivit nesmí přesahovat hranici plochy, v případě provozů s hlukovou zátěží bude doložen vliv hluku na stávající obytnou zástavbu (ve fázi schvalovacích řízení konkrétních staveb)

provozované činnosti, uskladněné materiály či zaparkovaná technika nesmí negativně ovlivnit povrchové nebo podzemní vody

ve všech plochách platí nutnost zajistit na pozemku vsak vodních srážek, případně jejich dostatečnou retenci pro dobu potřebnou k jejich vsaku

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
W	vodní a vodohospodářská (§13)	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití

vodní plochy a koryta vodních toků, jiné vodohospodářské a ekologické využití

přípustné využití

vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, zpevněné břehy apod.)
jiné drobné stavby související s údržbou a užíváním vodních ploch a toků
nezbytná technická a dopravní infrastruktura
prvky krajinné zeleně
zeleň ochranná (izolační) a doprovodná
cestní síť, mostky, lávky, mobiliář a drobná krajinná architektura
revitalizace vodních ploch

nepřípustné využití

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

umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

kromě staveb uvedených v přípustném využití vyloučeno

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

není stanovena

minimální koeficient zeleně:

není stanoven

maximální výška zástavby:

5 m pro všechny typy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
NZ	zemědělská (§14)	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ <ul style="list-style-type: none"> • NZ1 – EROZNĚ OHROŽENÉ • NZ2 – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití

zemědělský půdní fond

přípustné využití

stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (dle §18 odst. 5 stavebního zákona) za podmínek uvedených v této kapitole

drobné vodní plochy a toky přírodního charakteru na půdách nižších tříd ochrany (III. - V. třída), zejména na hydromorfních půdách a/nebo v údolnicích, stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství

stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro pastvu dobytka

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

opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření

související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky

související nezbytná technická infrastruktura

oplocení pastevních areálů a výběhů, sadů apod.

doprovodná, ochranná (izolační) a rozptýlená zeleň neomezující obhospodařování zemědělských pozemků

drobná krajinná architektura a mobiliář

okrasné, produkční, ovocné a jiné školky

nepřípustné využití

jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

je přípustné za dodržení obecných podmínek uvedených v první části této kapitoly (A.6.2)

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

není stanovena

minimální koeficient zeleně:

není stanoven

maximální výška zástavby:

7 m pro všechny typy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

není stanoveno

Další regulace:

na přechodu obytné zástavby do krajiny (ve vzdálenosti cca 50 m) uplatňovat vhodný způsob hospodaření (bez negativních retenčních, alergenních a jiných vlivů) – podle konkrétních podmínek zatravnění, nepěstovat řepku, kukuřici apod.

- **NZ1 – erozně ohrožené:** při hospodaření platí nutnost uplatnění protierozních opatření, možnou kombinací organizačních, agrotechnických, vegetačních a technických protierozních opatření (např. změna osevních postupů, změna kultur, zasakovací pásy a průlehy) a opatření pro zlepšení retence ploch
- **NZ2 – trvalé travní porosty:** při hospodaření platí nutnost způsobu využití jako louky a pastviny, zatravněné extenzivní sady, případně je možná alternativa přípustného využití pozemků způsobem (kombinací protierozních opatření), který má podobný vliv na pozemek jako plošné zatravnění (např. terasy, protierozní meze) a je v souladu s charakterem krajiny

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
NL	lesní (§15)	PLOCHY LESNÍ

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití

pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

přípustné využití

drobné vodní plochy a toky přírodního charakteru

stavby a zařízení lesního hospodářství (dle §18 odst. 5 stavebního zákona) za podmínek uvedených v této kapitole

opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření

opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění apod.)

nezbytná technická a dopravní infrastruktura

drobná krajinná architektura a mobiliář

podmíněně přípustné využití

specifické hospodaření na lesních pozemcích (např. výběrný způsob nebo maloplošná forma podrovního hospodaření), za podmínky, že nedojde k narušení plnění funkcí přírodních ploch (např. plošné kácení dřevin, terénní úpravy a jiné nevhodné činnosti z hlediska obecné i zvláštní ochrany přírody a krajiny)

nepřípustné využití

jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

je přípustné za dodržení obecných podmínek uvedených v první části této kapitoly (A.6.2)

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

není stanovena

minimální koeficient zeleně:

není stanoven

maximální výška zástavby:

7 m pro všechny typy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
NP	přírodní (§16)	PLOCHY PŘÍRODNÍ

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití

plochy zvýšených přírodních a krajinných hodnot (dřevinná, přírodě blízká vegetace, nivy vodních toků a periodických vodních toků, zahrnující samotný vodní tok a jeho břehy, přilehlé svahy údolí, prvky ÚSES)

přípustné využití

vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky, mokřady, nebo periodicky vlhká místa a prameniště plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů

opatření pro zlepšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření

opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění apod.)

podmíněně přípustné využití

opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES

specifické formy hospodaření na zemědělských plochách (extenzivní hospodaření), za podmínky, že nedojde k narušení plnění funkcí přírodních ploch

nezbytná technická a dopravní infrastruktura, pokud nebude narušen hlavní účel ploch

nepřípustné využití

intenzivní formy hospodaření

v biocentrech umístování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, neprůchodného oplocení či ohrazení; v biokoridorech umístování nových staveb kromě staveb dopravní a technické infrastruktury, které ale musí být vždy zprůchodněny, neprůchodného oplocení či ohrazení

obecně jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

není stanovena

minimální koeficient zeleně:

není stanoven

maximální výška zástavby:

není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
NS z	smíšená nezastavěného území (§17)	plochy smíšené nezastavěného území • z – zemědělská funkce

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití ploch NS

krajinné prvky a rozptýlená zeleň s ekologicko-stabilizační funkcí ve vztahu k okolním plochám

přípustné využití

drobné vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky

nezbytná technická a dopravní infrastruktura

- z – zemědělská funkce

- krajinná zeleň na zemědělských pozemcích nebo v jejich blízkosti plnící mimoprodukční funkce hospodaření v krajině (např. remízy, meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin, lada, doprovodná zeleň komunikací a cest, stromořadí aj.)
- přípustné jsou extenzivní formy hospodaření

nepřípustné využití

jiné využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

je přípustné za dodržení obecných podmínek uvedených v první části této kapitoly (A.6.2)

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

není stanovena

minimální koeficient zeleně:

není stanoven

maximální výška zástavby:

7 m

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků:

není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
NS t	smíšená nezastavěného území (§17)	plochy smíšené nezastavěného území <ul style="list-style-type: none"> t – pozůstatky těžby - odvaly

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití

plochy povrchových pozůstatků těžby v krajině - zejména haldy, určené k sanaci a následné rekultivaci

přípustné využití

dočasné respektování současného využití
přípravné aktivity směřující k cílovému stavu
rozptýlená zeleň
související dopravní a technická infrastruktura
drobné vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky

nepřípustné využití

jiné využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným

umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

je přípustné za dodržení obecných podmínek uvedených v první části této kapitoly (A.6.2)

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

není stanovena

minimální koeficient zeleně:

není stanoven

maximální výška zástavby:

není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
NT	plochy těžby nerostů (§18)	plochy těžby nerostů

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití

těžba nerostných surovin

přípustné využití

výsypky, odvaly, odkaliště, deponie
manipulační plochy, plochy pro parkování
dočasné stavby a zařízení sloužící těžbě nerostů
technická a dopravní infrastruktura
protihluková opatření a stavby (např. ochranné valy)
zeleň ochranná (izolační)
rekultivace

nepřípustné využití

jiné využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

není stanovena

minimální koeficient zeleně:

není stanoven

maximální výška zástavby:

není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
ZS	jiné využití (§3 odst. 4)	ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití

plochy soukromé zeleně v sídle, zejména zahrad a sadů

přípustné využití

související obslužná komunikace, parkovací stání, garáže a přístřešky pro automobily

související technická infrastruktura bez negativních vlivů

na pozemku lze kromě garáže umístit drobné stavby související s navazujícími plochami bydlení a s údržbou a užíváním zeleně, až do 25 m², a to: skleník, bazén, kůlnu, altán, pergolu, terasu, stavbu sloužící pro uskladnění zahradního náčiní apod.

oplocení

nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy

drobné vodní plochy a toky

izolační zeleň

nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

10 %

minimální koeficient zeleně:

80 %

maximální výška zástavby:

5 m pro všechny typy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

není stanoveno

Další regulace (pouze pro plochu Z51):

Z důvodu zaznamenaných výskytů některých zvláště chráněných živočichů, je z důvodu jejich ochrany třeba zachovat drobnou vodní plochu na poz. p.č. 64/2 a bezprostředně navazující stávající travnaté porosty v ploše Z51.

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
ZO	jiné využití (§3 odst. 4)	ZELEŇ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

Podmínky pro využití ploch:

hlavní využití

zeleň určená ke zmírnění nebo zamezení negativních vlivů na obytné nebo jiné sídelní plochy, ochranně zdraví a majetku - např. ochrana protiprašná, pohledová, případně v patřičné šířce a skladbě (a)nebo v kombinaci s technickými prvky také protihluková ochrana, nebo oddělující vzájemně kolizní plochy s rozdílným způsobem využití (v ochranných pásmech průmyslu, zemědělství apod.)

přípustné využití

technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny), které jsou úměrné měřítku krajiny, negativně nenarušují obraz sídla či jeho historických částí, tedy neuplatňují se pohledově významně v rámci širšího okolí

drobné vodní plochy a toky

technická a dopravní infrastruktura v nezbytném rozsahu, kterou pro nepřiměřené náklady nelze realizovat jinde, a která nenaruší hlavní účel ploch

podmíněně přípustné využití

komunikace pěší a účelové, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití

nepřípustné využití

jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustnými či podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální intenzita využití pozemků:

není stanovena

minimální koeficient zeleně:

není stanoveno

maximální výška zástavby:

není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

není stanoveno

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

je vyloučeno s výjimkou dopravní a technické infrastruktury (viz přípustné využití)

A.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Územním plánem nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby či opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona.

Nadřazená územně plánovací dokumentace kraje (ZÚR SK) vymezuje pro účely řízení o vyvlastnění či zřízení předkupního práva veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v oblasti dopravy, technické infrastruktury, protipovodňové ochrany a územního systému ekologické stability. Ze ZÚR SK jsou do ÚP Háje přebírány tyto veřejně prospěšné stavby:

- v oblasti dopravy:

VD1	D007 – koridor dálnice D4	úsek Háje – Zalužany – hranice kraje, včetně souvisejících staveb
	D035 – koridor silnice I/18	úsek Bohutín – Příbram - Dubno

- v oblasti technické infrastruktury:

VT2	P01 – koridor pro VVTL plynovod Háje - Drahelčice	úsek procházející řešeným územím obce Háje
-----	---	--

(označení VPS dle ZÚR SK)

Pozn.: Koridor pro VVTL plynovod je oproti vymezení v ZÚR upřesněn. Je navrženo zúžení koridoru na šířku budoucího bezpečnostního pásma (120 m na každou stranu od osy plynovodu). Vymezení koridoru jako VPS je ponecháno z důvodu souladu s dosud platnou nadřazenou ÚPD kraje, přestože se s realizací dále již neuvažuje.

A.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Územní plán nenavrhuje žádné plochy veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva podle § 101 stavebního zákona.

A.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou navrhována, nebylo požadováno zpracování posouzení vlivů na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

A.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán nevymezuje žádnou plochu územní rezervy.

A.11 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, jsou v územním plánu vymezeny pro plochy Z08, Z17, Z52.

A.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie, jsou v územním plánu vymezeny pro plochy Z36, Z46, Z50.

Podmínky pro jejich pořízení:

Lhůta pro zpracování územních studií a vložení dat do evidence je stanovena na 5 let od vydání územního plánu.

Územní studie plochy Z36

Plocha vymezená pro prověření změn územní studií je totožná s rozvojovou plochou Z36.

Plocha je navržena pro „BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“ k využití pro individuální rodinnou zástavbu s koncepčním řešením parcelace a komunikačního napojení z různých směrů – a tím optimálního propojení stávající uliční sítě v okolí. V ploše nebudou až na výjimky navrženy slepé komunikace. Komunikace budou mít minimální šířku 8 m a bude navrženo 1 venkovní stání v ulici na 2 RD. Rozsah plochy (3,96 ha) vyžaduje v rámci území vymezit odpovídající plochu veřejných prostranství (v součtu min. 1980 m², bez ploch komunikací). Regulativy pro tuto plochu připouštějí využití i pro občanské vybavení. V rámci studie bude navrženo též napojení na sítě technické infrastruktury.

Územní studie plochy Z46

Plocha vymezená pro prověření změn územní studií je totožná s rozvojovou plochou Z46.

Plocha je navržena pro „SX – plochy smíšené obytné – sídelních jader“ k využití zejména pro individuální rodinnou zástavbu s koncepčním řešením parcelace a komunikačního napojení z různých směrů – a tím optimálního propojení stávající uliční sítě v okolí. V ploše nebudou až na výjimky navrženy slepé komunikace. Komunikace budou mít minimální šířku 8 m a bude navrženo 1 venkovní stání v ulici na 2 RD. Rozsah plochy (5,33 ha) a poloha uprostřed zástavby vyžaduje v rámci území vymezit odpovídající plochu veřejného prostranství jako nový ústřední prostor obce (min. 2665 m², bez ploch komunikací). Pro zdůraznění a odpovídající vyjádření centrální plochy obce bude v patřičné části území navržena zástavba polyfunkčních bytových domů menších hmot, v parteru s náplní občanské vybavenosti, služeb, obchodu apod. Vymezení plochy bez vnitřního členění umožňuje, aby koncepci podrobného uspořádání vymezila až územní studie. Ta vyřeší vnitřní uspořádání plochy vhodné pro jednotlivé druhy využití a navrhne trasování komunikací a zejména prostupů pro pěší. Je zřejmé, že koncentrovanější zástavba s ústředním prostorem bude v severní části plochy, ve vazbě na stávající budovu obecního úřadu. Další plochy veřejných prostranství lze řešit i v jiných částech plochy – např. jako rozšířené ulice s doprovodnou alejovou zelení, jež se nezapočítává do ploch komunikací. Bude navrženo též napojení na sítě technické infrastruktury.

Územní studie plochy Z50

Plocha vymezená pro prověření změn územní studií je totožná s rozvojovou plochou Z50.

Plocha je navržena pro „BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“ k využití pro individuální rodinnou zástavbu s koncepčním řešením parcelace a komunikačního napojení z různých směrů – a tím optimálního propojení stávající uliční sítě v okolí. V ploše nebudou až na výjimky navrženy slepé komunikace. Komunikace budou mít minimální šířku 8 m a bude navrženo 1 venkovní stání v ulici na 2 RD. Rozsah plochy (6,49 ha) vyžaduje v rámci území vymezit odpovídající plochy veřejných prostranství (v součtu min. 3245 m², bez ploch komunikací). Regulativy pro tuto plochu připouštějí využití i pro občanské vybavení. V rámci studie bude navrženo též napojení na sítě technické infrastruktury.

A.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním regulačního plánu, nejsou v územním plánu vymezeny.

A.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Rozsah ploch vymezených k zástavbě je větší, než je reálné využít v horizontu cca 10 let. Z řady důvodů bylo nutné většinu návrhových ploch z předchozí ÚPD ponechat. Pro optimální koncepční využití se stanovuje etapizace zohledňující probíhající výstavbu v různých částech obce a rozvržení stabilizovaných větších ucelených lokalit, v nichž dosud nebyly zahájeny přípravné práce související s výstavbou. Etapizace, jež se týká ploch pro bydlení a smíšené plochy, je dokumentována v samostatném výkresu č. 04. Etapizace je stanovena takto:

Bez etapizace - drobné zastavitelné plochy, jednotlivé **proluky v zastavěném území**. Jejich využití není zahrnuto v etapizaci – zástavba je možná a vhodná okamžitě.

I. etapa – upřednostnění pozemků v plochách s již probíhající okolní zástavbou, pozemky jsou rozparcelované, zainvestované (komunikace, el. přípojky, ...), konkrétní vlastníci již na svých pozemcích připravují výstavbu – předpokládané využití cca do roku 2023

II. etapa – plochy koncepčně vhodné k využití – ucelené plochy v zástavbě, jejichž využití je většinou podmíněno pořízením územní studie. Zahájení II. etapy je možné až po využití cca 80% ploch předchozí etapy, ale ne dříve než v roce 2023.

III. etapa – plochy větších výměr, po okrajích zastavitelných ploch předchozích etap. Jejich využití přichází v úvahu až po většinovém naplnění ostatních zastavitelných ploch, tj. až po realizaci cca 80% etapy II, ale ne dříve než v roce 2030.

Návrhové plochy pro nerezidenční funkce (pro výrobu, dopravu, technickou infrastrukturu, zeleň, sport) **nejsou předmětem etapizace**.

A.15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Plochy, ve kterých může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt, nejsou v územním plánu vymezeny.

A.16 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu má 53 stran formátu A4, grafická část obsahuje 2 výkresy formátu A1 a 1 výkres formátu A3.

B Grafická část územního plánu

Grafická část územního plánu obsahuje následující výkresy:

01 – Základní členění území (formát A1).....	1 : 5 000
02 – Hlavní výkres (formát A1).....	1 : 5 000
03 – Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace (formát A3).....	1 : 5 000
04 – Výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 5 000

C Textová část odůvodnění

C.1 Postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Háje rozhodlo usnesením č. 4/7 ze dne 5. 10. 2017 o pořízení nového územního plánu, zastupitelem pro územní plán byl určen starosta obce David Lukšan.

Pořizovatelem územního plánu byl stanoven Městský úřad Příbram – Odbor stavební úřad a územní plánování a odpovědnou úřední osobou byl určen Bc. Vojtěch Vaverka.

V srpnu 2018 byl dokončen návrh zadání územního plánu, který byl rozeslán dotčeným orgánům, a které k němu v zákonem stanovené lhůtě vyjádřily svá vyjádření a stanoviska a zaslaly je pořizovateli. Zadání ÚP dle nich bylo upraveno a na zasedání zastupitelstva obce Háje dne 30. 8. 2018 byl upravený návrh zadání schválen usnesením č. 7/2018.

Po komunálních volbách byl usnesením č. 5/10 ze dne 15. 11. 2018 potvrzen určený zastupitel pro územní plán – starosta obce David Lukšan.

Práce na územním plánu byly pozdrženy z několika důvodů: Prvním důvodem je dořešení dlouhotrvající chyby v katastrálních hranicích, tedy stavu, kdy části města Příbram - Jerusalem a Jesenice - ležely na území obce Háje. Toto se podařilo vyřešit Dohodou o změně hranic obcí. Pozemky a budovy evidované až doposud v katastrálním území Háje a současně spadající do území obce Příbram tvoří na základě této dohody nové samostatné katastrální území, které je začleněno do obce Příbram. Název tohoto nového katastrálního území je Jerusalem. Dohodu obcí bylo nutné následně zanést do RÚIAN ČÚZK. Druhým důvodem zdržení byly pracovní konzultace ohledně rozsahu zastavitelných ploch, jež byly v předchozí ÚPD značně naddimenzovány.

Návrh územního plánu Háje určený pro společné jednání, zpracovatel dokončil v prosinci 2019.

V souladu s § 50 stavebního zákona pořizovatel oznámil konání společného projednání o návrhu územního plánu Háje předem dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci a sousedním obcím. Společné jednání se uskutečnilo 11. 2. 2020. Pořizovatel doručil návrh územního plánu veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce obce Háje a MěÚ Příbram a dále způsobem umožňující dálkový přístup na internetových stránkách města Příbram a obce Háje v době od 14. 1. 2020 do 14. 3. 2020. Na obou místech byl návrh rovněž fyzicky k nahlédnutí. K tomuto návrhu mohl každý uplatnit připomínky do 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky (veřejná vyhláška je doručena patnáctým dnem jejího vyvěšení na úřední desce obce).

Vzhledem k nesouhlasnému stanovisku dotčeného orgánu (KUSK – OŽPaZ) bylo třeba zajistit změnu stanoviska. Nejdříve projektant formou předběžných konzultací s tímto dotčeným orgánem došel ke shodě o způsobu úpravy návrhu a následně pořizovatel požádal o změnu stanoviska.

Po obdržení změny stanoviska DO (souhlasného) byl požádán Krajský úřad Středočeského kraje o zaslání stanoviska dle § 50 stavebního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje podal své stanovisko 105244/2020/KUSK ze dne 29.7.2020.

Ve svém stanovisku konstatoval, že posoudil návrh územního plánu podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního neshledal z hlediska koordinace využívání území a souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací žádné rozpory – lze postupovat v dalším řízení o ÚP. Upozornil na povinnosti následující po vydání ÚP (záznam o účinnosti, ...).

Dále bude doplněno v následujících fázích pořízení územního plánu.

C.2 Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

C.2.1 Soulad s politikou územního rozvoje

Dle Politiky územního rozvoje ČR 2008 (schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. 7. 2009 ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3, platném od 1. 10. 2019) řešené území neleží v rozvojové oblasti ani ose republikového významu, specifické oblasti a dále ani v koridoru dopravní a technické infrastruktury vymezeném v PUR. Pro ÚP jsou proto závazné republikové priority uvedené v kapitole 2.2 PUR:

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána spotřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

- Veškeré hodnoty (zde výlučně hodnoty přírodní) nacházející se v řešeném území jsou v ÚP popsány a graficky znázorněny a koncepce stanovuje vhodné podmínky pro jejich ochranu a rozvoj – principem územního plánování obecně je ochrana hodnot v území (§18, odst. (4) zákona č. 183/2006 Sb.) a koncepce tento princip (cíl) naplňuje. Na úrovni ÚP (koncepce) je ochrana a rozvoj hodnot dostatečně definována.
 - ÚP nenavrhuje plochy s nevhodným funkčním a prostorovým využitím. Snahou je v rámci možností ÚP vytvořit podmínky pro zlepšení stavu krajiny, taktéž vhodně doplnit stávající ráz sídla, zkvalitnit vazby zastavěného území na nezastavěné a rozvinout pozitivní znaky krajinného rázu v řešeném území. K tomu jsou stanoveny vhodné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a území je odpovídajícím způsobem uspořádáno.
- (14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*
- Krajina v řešeném území má přírodně-zemědělský charakter. V části území je krajina narušená zásahy dřívější těžby (dobývací prostory, haldy, devastované plochy). Navržený rozvoj navazuje na předchozí ÚPD obce, navazuje bezprostředně na sídlo, přičemž dochází k faktickému omezení rozsahu dříve navržených rozsáhlých zastavitelných ploch (= jejich zreálnění). Plochy pro primární sektor jsou stabilizovány bez rozšíření. V území je kvalita půd (dle BPEJ a tříd ochrany) spíše nižší. Ekologické funkce krajiny jsou podpořeny vhodnými změnami v krajině a nastavenou regulací v plochách s rozdílným způsobem využití.
 - Koncepcí je zachován a podpořen polyfunkční charakter venkovského sídla.
- (15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*
- V řešeném území není segregace obyvatel patrná a koncepce neumožňuje změnu stavu.
- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PUR ČR.*
- Koncepce nedovoluje negativní změny ve využití území, jsou podporovány funkce pro takové území běžné a odpovídající jeho charakteru.

- Území se nenachází v žádné ose, oblasti, ploše ani koridoru stanoveném v PÚR (dle upřesnění v ZÚR, s výjimkou ÚSES).
 - Územní plán byl průběžně konzultován se zástupci obce, byly zohledněny požadavky vlastníků pozemků. Je proto důvodné vyjádřit přesvědčení, že návrh ÚP vznikl s přispěním obyvatel obce a s ohledem na ně, i na ostatní uživatele území.
- (16a) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*
- Řešené území lze vzhledem ke svému významu a velikosti obtížně posuzovat z pohledu integrovaného rozvoje. Navržený rozvoj je komplexní a zohledňuje všechny tři pilíře udržitelného rozvoje i jejich vzájemný vztah. Z regionálního pohledu je rozvoj v řešeném území nevýznamný.
- (17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*
- Řešené území neleží v hospodářsky znevýhodněném regionu a z ekonomického hlediska má setrvalý význam založený zejména na bezprostřední vazbě na sousední město Příbram s širokým spektrem ekonomických aktivit. Rozvoj v rámci obce je proto zaměřen na vznik drobných ekonomických aktivit v rámci rezidenčních a smíšených ploch.
- (18) *Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.*
- Priorita souvisí především s vyššími centry osídlení a její naplnění je mimo rámec koncepce.
- (19) *Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*
- Jako brownfields lze označit areály šachet č. 16 a 9, jež jsou zařazeny do příslušných kategorií ploch RZV (NT - plochy těžby nerostů, NST - plochy smíšené nezastavěného území - pozůstatky těžby – odvaly) a stanovením příslušných regulativů, na základě nichž je možné navrhnout odpovídající využití.
 - Plochy přestaveb – tj. rozvojové plochy uvnitř zastavěného území obce byly zvažovány k zastavění v první řadě. V sídle jsou to vesměs plochy přebírané z předchozí ÚPD. Obecně nedochází v rámci řešeného území k záboru volné zemědělské půdy nad rámec předchozího vymezení, naopak k podstatnému omezení dřívějšího rozsahu. U všech ploch pro bydlení jde o převzetí dřívějších návrhů předchozí ÚPD s patřičným usměrněním.
 - Stávající sídelní zeleň je zachována a jsou navrženy další plochy pro tento způsob využití.
 - Lesní pozemky nejsou návrhem ÚP dotčeny. Zábor zemědělské půdy je odůvodněn v příslušných kapitolách.
- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti*

venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- Nejsou navrhovány záměry s potenciálně významným vlivem na charakter krajiny. Pohledově exponované partie jsou chráněny proti zastavění (ruší se také z tohoto hlediska několik méně vhodných zastavitelných ploch), nebo je v takových plochách definováno odpovídající prostorové uspořádání zástavby s co nejmenším dopadem na krajinný ráz. U výrazné hmoty skladové haly v severní části území je navrženo pohledové krytí pomocí navrženého zemního valu, či pásu zeleně (plocha Z02).
- Zastavitelné plochy jsou navrženy v rámci sídla nebo na ně logicky navazují a nezasahují tedy do hodnotných přírodních lokalit.
- ÚSES je převzat z nadřazené ÚPD, z platné ÚPD Háje a ÚPD okolních obcí (pokud existuje, resp. je dostupný). Byl zpřesněn dle lokálních podmínek a v souladu s platnými metodikami pro jeho vymezování.

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

- Nejsou navrženy stavby ani opatření s vlivem na prostupnost krajiny pro živočichy ani pro člověka. Migrační propustnost pro volně žijící živočichy je zajištěna omezením staveb dle §18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., popsáno v kap. A.6.2 (např. omezením možností oplocení). Podmínkou pro zajištění migrační prostupnosti je zachování historického stavu krajiny, případně, v souběhu s dalšími krajinnými opatřeními, obnova historicky zaniklých prvků krajinné zeleně. Množství a distribuce krajinné zeleně (remízy, lesy, přirozené údolní nivy), spolu s její stálostí v čase (stabilizované migrační trasy), je pro dodržení této priority klíčová.
- Ke srůstání sídel nedochází.

(21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

- Obec leží mimo osy a oblasti stanovené v PÚR (dle upřesnění v ZÚR), priorita se jí netýká.
- Krajina v řešeném území vykazuje negativní důsledky lidské činnosti, neboť je v území poznamenaném hornickou činností (areály bývalé těžby, pozůstatky důlních děl). ÚP na tuto skutečnost reaguje m.j. návrhem rozsáhlých ploch veřejné zeleně – zejména v severní části území, ve vazbě na rozvojové obytné plochy. Rozvoj obce dosud probíhal plynule a obdobná dynamika rozvoje se očekává i do budoucna. Možnosti krátkodobé rekreace jsou dobré, zlepšení prostupnosti krajiny není třeba navrhovat.

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

- Podmínky pro provozování individuálních rekreačních a sportovních aktivit jsou v současnosti nastaveny způsobem odpovídajícím charakteru území. ÚP navrhuje v tomto ohledu pouze dílčí opatření (plochy pro realizaci volnočasových sportovních - rekreačních aktivit) nebo je možné potřebná opatření provádět bez ohledu na tuto koncepci. Síť cyklotras je v území stabilizovaná v dostatečné hustotě.

(23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky*

dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- Stávající koncepce dopravní i technické infrastruktury je vyhodnocena jako dostačující a nejsou v ní navrženy významné změny. Jsou navržena pouze lokální rozšíření sítě technické infrastruktury a místních komunikací v závislosti na realizaci výstavby v jednotlivých rozvojových plochách, bez negativního vlivu na prostupnost či fragmentaci krajiny.
 - Zástavba není navržena v blízkosti komunikací (silnice, železnice) s vysokou dopravní intenzitou, ty se v území nenacházejí.
- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*
- Dopravní infrastruktura v území je dostatečná.
- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlívům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.*
- V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.*
- V území nejsou evidovány žádné plošné ani bodové sesuvy dle registru Geofundu. Poloha řešeného území nepředstavuje potenciální ohrožení povodňovým rizikem. Záplavové území zde není vymezeno. Území není ohroženo vodní erozí do té míry, aby bylo nutné řešit umístění zvláštních protierozních opatření, nad rámec standardních zásad (členění půdních bloků pomocí mezí a remízků, zatravnění svažitých pozemků, vhodný typ hospodaření na orné půdě, atd.).
 - Podmínky pro nakládání s dešťovými vodami jsou v koncepci zahrnuty. Celkové množství zpevněných a zastavěných ploch vzroste vlivem koncepce jen v relativně malém rozsahu.
- (26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*
- Viz článek 25.
- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*
- Viz předchozí body. Rozvoj veřejné infrastruktury je přizpůsoben stavu a rozvoji obytné funkce.
- (29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*
- Koncepce dopravy včetně koncepce veřejné dopravy je vyhodnocena jako odpovídající a obsahuje pouze dílčí změny. Obslužnost území veřejnou i soukromou dopravou je dostatečná.

- (30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*
- Pro všechny rozvojové plochy je navrženo odpovídající zásobování pitnou vodou.
 - Nakládání s odpadními vodami je zajištěno napojením na síť splaškové kanalizace města Příbram.
- (31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetřící životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*
- ÚP nevylučuje umístění drobných výroben elektrické energie především pro vlastní potřebu. Záměry na rozsáhlejší výroby elektrické energie nebyly poskytnuty, ÚP je proto nenavrhuje.
- (32) *Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.*
- Netýká se řešeného území.

C.2.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad byl vyhodnocen dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 2. Aktualizace ZÚR SK – nabytí účinnosti dne 4. 9. 2018. Pro územní plán jsou zásadní tyto skutečnosti:

- pro řešené území vyplývají priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (kapitola 1 přílohy č. 1 ZÚR);
- řešené území leží v rozvojové oblasti krajského významu OBk5 (viz výkres I. 1 ZÚR a kapitola 2 přílohy č. 1 ZÚR);
- řešené území neleží ve specifické oblasti (viz výkres I. 1 ZÚR a kapitola 3 přílohy č. 1 ZÚR);
- ze záměrů nadmístního významu do řešeného území zasahují koridory dopravní a technické infrastruktury: koridor pro plynovod VVTL Háje – Drahelčice, koridor dálnice D4 úsek Háje – Zalužany – hranice kraje a koridor přeložky silnice I/18 – JV obchvat Příbrami (viz výkres I. 2 ZÚR a kapitola 4.1, 4.2 a 4.3 přílohy č. 1 ZÚR);
- do řešeného území nezasahuje územní systém ekologické stability nadregionální ani regionální úrovně (viz výkres II. 3 ZÚR a kapitola 4.4 přílohy č. 1 ZÚR);
- v území se nachází hodnoty přírodní (VKP ze zákona, ÚSES – jen lokálního významu) a pro ÚP vyplývá upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území (viz kapitola 5 přílohy č. 1 ZÚR);
- cílovou charakteristikou krajiny v řešeném území je krajina příměstská U33 - (viz výkres I. 3 ZÚR a kapitola 6 přílohy č. 1 ZÚR);
- do řešeného území z veřejně prospěšných staveb a opatření nezasahují prvky ÚSES nadregionálního či regionálního významu (viz výkres I. 4 ZÚR a kapitola 7 přílohy č. 1 ZÚR).

AD KAP. 1. ZÚR: STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

- (01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*
- Vyváženost vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území je rámcově zachována (nebyla hodnocena v samostatné dokumentaci dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb.), rozvojové záměry jsou většinou jen pro bydlení a nerušící funkce (s jednou výjimkou všechny přebírané z předchozí ÚPD). Významné přírodní i další hodnoty jsou popsány a respektovány. Dopad na životní prostředí včetně záboru kvalitních půd je nízký. Rozvoj rozsáhlejších hospodářských aktivit nad rámec současného stavu se v řešeném území nenavrhuje. Jsou podpořeny drobné podnikatelské aktivity v rámci stávajících ploch.

- (02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).
- Řešeného území se priorita netýká, respektive nemůže být koncepcí naplněna.
- (03) Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje:
- II. hospodářsky slabé regiony: Milovice - Mladá;*
- Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.*
- Řešeného území se priorita netýká, respektive nemůže být koncepcí naplněna.
- (04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.
- Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.*
- Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov.*
- Rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.*
- Rozvojové tendence obce z hlediska osídlení jsou v souladu s polycentrickou strukturou (přímá vazba na město Příbram). V dalším se priorita řešeného území netýká, respektive nemůže být koncepcí naplněna.
- (05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby:
- a) aglomerační okruh v úseku D7 – Říčany jako silnici vyšší třídy;
 - b) dálnice D3;
 - c) silnice D4 v koridoru Dubenec – Milín – hranice Jihočeského kraje (Strakonice);
 - d) silnice D6 (I/6) v koridoru Nové Strašecí – Řevničov – hranice Karlovarského kraje (K. Vary);
 - e) silnice D7 v koridoru Slaný – hranice Ústeckého kraje (Chomutov) vč. přestavby stávajícího úseku Praha – Slaný;
 - f) silnice I/9 v koridoru Zdiby – Líbeznice – Mělník;
 - g) silnice I/12 v koridoru Praha – Úvaly – Český Brod;
 - h) silnice I/2 v koridoru Hlízov (I/38) – hranice Pardubického kraje (Chvaletice);
 - i) silnice I/38 v koridoru Mladá Boleslav – Nymburk – Kolín – Kutná Hora – Čáslav;
 - j) napojení Kladna na D6 a D5;
 - k) propojení D4 (Dobříš) – D5 (Bavoryně);
 - l) zlepšení parametrů silnice I/16, zejména v úsecích Slaný - Velvary, Mělník – Mladá Boleslav, Mladá Boleslav – Sukorady;
 - m) zlepšení parametrů silnice II/125 v koridoru Kolín – Uhlířské Janovice – Kácov – Vlašim;
 - n) zlepšení parametrů silnice II/272 v koridoru Benátky nad Jizerou – Lysá nad Labem – Český Brod;
 - o) propojení Vlašim (II/125) – Votice (I/3);
 - p) zlepšení parametrů silnice II/112 Benešov – Vlašim – Čechtice – hranice Kraje Vysočina;
 - q) zlepšení spojení nižších center k vyšším a středním centrům a k trasám nadřazené silniční sítě;
 - r) zlepšení železničního spojení v koridorech Praha – Hostivice – Kladno a Praha – Lysá nad Labem – Milovice – Mladá Boleslav.
- Řešeného území se priorita týká v bodě c) – je respektováno. V ostatních bodech nemůže být koncepcí naplněno.
- (06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) *zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*
 - Je naplněno stabilizováním hodnotných krajinných prvků v kulturní krajině a navržením rozvoje mimo ně.
 - Ekologická stabilita je podpořena navržením a zpřesněním ÚSES.
 - b) *ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*
 - Koncepce neumožňuje vznik negativních dominant nebo jiné změny s potenciálně negativním vlivem na krajinný ráz. Pohledově exponované partie jsou chráněny proti zastavění (navrhuje se zmírnění negativního účinku velké haly návrhem pásu izolační zeleně s možným zemním valem pro pohledové krytí ve směru od Příbrami). Sídlo je doplněno logicky navazujícími zastavitelnými plochami, rozvoj ve volné krajině není navržen.
 - c) *zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*
 - Sídlo není památkově chráněno ani vyhodnoceno jako cenné. Výrazné architektonické dominanty v území nejsou. Navržený rozvoj koriguje předchozí koncepci. Rozsahem i formou odpovídá charakteristice stávající zástavby a předpokládaným potřebám obce.
 - d) *upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*
 - Viz vyhodnocení priorit z kap. 6 ZÚR dále v textu. Cílové charakteristiky jsou upřesněny koncepcí uspořádání krajiny zahrnutou v ÚP.
 - e) *vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.*
 - Koncepce nenavrhuje záměry s potenciálně negativním dopadem na přírodní zdroje. Jejich využití je možné v rámci jiných právních předpisů.
- (07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:*
- a) *posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;*
 - Rozvoj obce je navržen v rozsahu odpovídajícímu demografické prognóze vývoje obyvatelstva (viz odůvodnění kap C.10.4 Koncepce rozvoje), současné velikosti a potenciálu jejího růstu. Prostorové uspořádání a funkční využití je stanoveno s ohledem na současnou urbanistickou strukturu a charakter sídla. Oproti předchozí ÚPD jsou návrhové plochy omezeny.
 - Návrh ploch pro bydlení je doplněn plochou pro sport a rekreaci přírodního charakteru (přibližně v rozsahu dle předchozí ÚPD). Potřeba navržení ploch pro občanskou vybavenost nebyla shledána jako významná, popřípadě je k těmto účelům možné využít ostatní sídelní plochy, zejména plochu Z46 uprostřed obce s funkcí SX - plochy smíšené obytné – sídelních jader.
 - Prostupnost krajiny je navržena k doplnění.
 - b) *vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*
 - Přednostně jsou k rozvoji využity plochy uvnitř zastavěného území (jednotlivé proluky) a dále jediná větší rozvojová plocha v logické návaznosti na zastavěné území, přičemž jiné zastavitelné plochy navržené předchozí ÚPD jsou rušeny. Prostorové uspořádání a funkční využití je stanoveno s ohledem na současnou urbanistickou strukturu a charakter sídla.
 - Zástavba ve volné krajině není koncepcí navržena.
 - c) *intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:*
 - *poznávací a kongresové turistiky,*
 - Nejedná se o vhodnou formu rozvoje turistiky pro řešené území

- *cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,*
 - Síť cyklotras je optimální. Konkrétní plochy pro samostatné cyklostezky nejsou navrženy z důvodu poměrně nízké frekvence automobilové dopravy na komunikacích, po nichž jsou cyklotrasy vedeny. Kromě toho platí, že síť je možné rozšířit podle potřeby ve většině ploch s rozdílným způsobem využití (v rámci přípustného využití), bez ohledu na koncepci územního plánu.
 - *vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,*
 - Řešeného území se tato forma rekreace netýká.
 - *rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,*
 - Řešeného území se tato forma rekreace netýká.
 - *krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.*
 - Území má potenciál pro pěší a cykloturistickou rekreaci - jako spojnice mezi Příbramí a středním povltavím. Pro každodenní rekreaci místních obyvatel ÚP obsahuje odpovídající podmínky pro rozvoj vhodné infrastruktury pro tuto formu rekreace.
- d) *rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);*
- Nejedná se o vhodnou formu ekonomického rozvoje řešeného území.
- e) *na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;*
- Naplnění priority je z velké části mimo možnosti ÚP. ÚP neomezuje řešení, jež by měla být předmětem pozemkové úpravy.
 - Ekologická stabilita je podpořena navržením a zpřesněním ÚSES.
- f) *na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;*
- Naplnění priority je mimo úroveň ÚP. Využití lesních ploch pro rekreační účely je v rámci ÚP stabilizováno, rozvoj není předpokládán.
- g) *rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.*
- Dopravní a technická infrastruktura bude rozvíjena v souladu s realizovanou výstavbou, avšak základní koncepce je vyhovující.
- (08) *Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Koordinovat řešení této problematiky se sousedními kraji.*
- Řešeného území se priorita netýká, respektive nemůže být koncepcí naplněna.
- (09) *Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.*
- Řešeného území se priorita netýká, respektive nemůže být koncepcí naplněna.

AD KAP. 5. ZÚR: UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

- (198) *ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:*
- a) *respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;*

- Hodnoty byly v územním plánu popsány a graficky zobrazeny. Jsou koncepcí plně respektovány a rozvoj je navržen zpravidla mimo ně.
- b) *chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);*
 - Viz předchozí bod a dále - ekologická stabilita je podpořena navržením a zpřesněním ÚSES; ÚP neomezuje umístění protierozních opatření, jež by měla být řešena např. v rámci pozemkové úpravy; není neumožněn vznik negativních dominant nebo jiné změny s potenciálně negativním vlivem na krajinný ráz - pohledově exponované partie jsou chráněny proti zastavění; sídlo je doplněno pouze plochami přestaveb nebo logicky navazujícími zastavitelnými plochami, rozvoj ve volné krajině není navržen.
- c) *v CHKO pro rozvoj sídel využít přednostně přestavbu nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území sídel, nová zastavitelná území vymezovat výjimečně a v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny;*
 - Řešeného území se netýká, nemůže být koncepcí naplněno.
- d) *při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;*
 - Sídlo je doplněno až na jednu výjimku pouze zastavitelnými plochami přebíranými z předchozí ÚPD (včetně podstatného omezení jejich rozsahu), rozvoj ve volné krajině není navržen, ochrana krajinného rázu je řešena odpovídající prostorovou regulací (méně koncentrovaná zástavba po obvodu sídla - s většími pozemky, směřování zeleně do volné krajiny).
 - Dopravní stavby nejsou navrženy.
- e) *výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umísťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umísťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat;*
 - Viz předchozí bod a dále - nejsou navrženy plochy s možností umístění výškových staveb. Ochrana krajinného rázu je řešena odpovídající prostorovou regulací.
- f) *vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy a v případě střetu posoudit vliv navrhovaných staveb a přijmout náležitá kompenzační a eliminační opatření;*
 - Nejsou navrženy plochy pro nové dopravní stavby.
- g) *ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel. Podporovat ekologicky únosné využití vodních toků k rekreační a sportovní plavbě a zabezpečit související zázemí (veřejná tábořiště, parkoviště apod.) s ohledem na ochranu přírody, podporovat rozvoj eko- a agroturistiky;*
 - ÚP podporuje rozvoj měkkých forem rekreace, omezena je rekreační zástavba (plochy pro stavby individuální rekreace nejsou navrženy).
- h) *podporovat rozvoj léčebných lázní, respektovat požadavky na zajištění ochrany přírodních léčivých zdrojů a dbát na kvalitu obytného a přírodního prostředí;*
 - Řešeného území se prioritou netýká, respektive nemůže být koncepcí naplněna.
- i) *vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů. Při vymezování ÚSES hledat plochy mimo ložiska nerostů, vnik překryvu ložiska skladebnou částí ÚSES umožnit jen v nezbytných případech a při zohlednění stanovených dobývacích prostorů. Při povolování hornické činnosti vycházet z toho, že vymezení biocenter a biokoridorů přes ložiska nerostů není překážkou jejich využívání. V takových případech je nezbytné podporovat funkci ÚSES jak při samotné těžbě, tak při jejím ukončování a zejména rekultivaci těžbou dotčeného území, kdy dojde za předem stanovených podmínek k vytvoření funkčního prvku ÚSES.*

- V území nacházející se ložiska jsou buď respektována se zachováním současného využití, nebo pomocí regulativů je umožněna jejich budoucí rekultivace s dočasným využitím pro jiné slučitelné funkce.
- j) *při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;*
 - Prvky ÚSES respektují přírodní zdroje.
- k) *při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot. Optimální řešení ověřovat v rámci zpracování podrobné dokumentace a posuzované z hlediska vlivu na životní prostředí (EIA);*
 - Nestabilizované liniové stavby mimo sídla nejsou navrhovány.
- l) *řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;*
 - Střety dopravní a technické infrastruktury s prvky ÚSES nejsou na území obce významné.
- m) *chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).*
 - Rozvoj v nivě není navržen, podobu vodohospodářských úprav ÚP neovlivňuje.

AD KAP. 6. ZÚR: VYMEZENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) *chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;*
 - ÚP rozvojem nezasahuje do stávajících krajinných prvků.
 - Stávající krajinné prvky jsou v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití zohledněny, v rámci regulativů ploch je možné realizovat prvky nové.
 - Rozvoj ve volné krajině nad rámec předchozí koncepce není navržen. Na přechodu sídla do krajiny je řešena odpovídající prostorová regulace (méně koncentrovaná zástavba po obvodu sídla - s většími pozemky, směřování zeleně do volné krajiny).
- b) *rozvíjet retenční schopnost krajiny;*
 - Retenční schopnost krajiny je v ÚP řešena pomocí opatření na zvýšení retence v rámci příslušných regulativů ploch s rozdílným způsobem využití.
- c) *respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;*
 - Netýká se řešeného území.
- d) *preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;*
 - Ve volné krajině nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy, veškerý rozvoj je lokalizován do zastavěného území, nebo v těsné návaznosti na něj.
- e) *cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;*
 - Pro rozvoj cestovního ruchu jsou navržena pouze „měkká“ opatření ve formě odpovídající infrastruktury. Chatová zástavba není navržena.
- f) *respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;*
 - V souladu s tímto požadavkem je navržena odpovídající prostorová regulace a uspořádání sídla.
- g) *výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu*
 - Nejsou navrženy plochy s možností umístění výškových staveb.

- h) *při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.*
- Nejsou navrženy plochy s možností umístění velkoplošných a měřítkově či objemově naddimenzovaných staveb (relativně ke stávající zástavbě) staveb.

6.2. KRAJINA PŘÍMĚSTSKÁ (U)

(205) *ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:*

- a) *relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;*
- b) *nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.*

(206) *ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:*

- a) *dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;*
- b) *změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.*
- Do tohoto krajinného typu náleží katastrální území Háje u Příbramě. Záměry, jež jsou v územním plánu popsány a graficky zobrazeny, tuto vyváženost bez výjimky respektují a vlivem koncepce nemůže dojít k jejímu narušení, zejména protože jsou vyloučeny veškeré nevhodné formy územního rozvoje.

C.3 Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Návrh územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v §18 a §19 zákona č. 183/2006 Sb. Cílem územního plánování je mimo jiné vytvářet předpoklady 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 a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Vztah územních podmínek nebyl blíže posuzován, jelikož nebylo vyžadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Přesto lze především s ohledem na navržené funkční využití ploch a další podmínky rozvoje vyjádřit předpoklad, že cíle a úkoly územního plánování jsou v běžné míře naplněny. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Jsou stanoveny regulativy stavební činnosti.

Tento územní plán koordinuje soukromé a veřejné záměry změn v území. Stabilizací územního systému ekologické stability, návrhem doplnění jednotlivých prvků ÚSES a dalších ploch zeleně v sídle i v krajině bude zajištěna ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

C.4 Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích předpisů:

- vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění;
- vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

C.5 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Územní plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky uplatněnými v rámci projednání zadání (viz kap. C.13.1 Vyhodnocení splnění požadavků zadání).

C.6 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Stč. kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku k návrhu zadání ÚP vyloučil v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. významný vliv předložené koncepce na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL nebo PO.

Krajský úřad Stč. kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku k návrhu zadání ÚP nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí (SEA). ÚP tedy není vyhodnocen z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 47 odst. 3 stavebního zákona).

C.7 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno (viz kapitola C.6). Stanovisko krajského úřadu proto není uplatněno.

C.8 Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno (viz kapitola C.6 Zpráva o vyhodnocení vlivů ...). Stanovisko krajského úřadu proto není uplatněno a sdělení není obsaženo.

C.9 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území, patrné ve výkresové části ÚP, je pro sídelní plochy využito ne zcela úplně. V obci jsou velké proluky – volné „vnitrobloky“. Všechny tyto plochy jsou navrženy k zastavění, tzn. i plochy, které předchozí ÚPD ponechávala jako územní rezervu nebo nezastavěné. Vzhledem k poloze uprostřed obce je jedna z takových velkých ploch navržena k rozšíření centrálních funkcí. Oproti předchozí ÚPD, která vymezovala rozvoj ve velkém rozsahu (zejména v severní části území, bez přímé návaznosti na sídlo), byly návrhové plochy výrazně omezeny – zejména v uvedené severní části. Respektovány musely být plochy ve fázi přípravy (ve výstavbě, vydaná ÚR, SP). Na tyto částečně využití plochy bylo třeba reagovat smysluplným koncepčním dořešením. Z toho důvodu je navrženo několik menších nových ploch (nepřevzatých z předchozího územního plánu). Přestože došlo k výrazné redukci ploch, je i nadále jejich rozsah poněkud vyšší, než by odpovídal potřebám obce. V souladu s předpokládaným populačním vývojem území byl stanoven odpovídající rozsah rozvojových ploch (v poněkud větším rozsahu). Blíže je celé řešení popsáno v kapitole C.10. Zdůvodnění většího rozsahu ploch souvisí i s blízkostí Příbrami. Háje fakticky plní funkci okrajové městské čtvrti. I proto je tento určitý převis nabídky opodstatněný.

Výpočet potřeby zastavěných ploch je založen na demografické prognóze vývoje počtu obyvatel, která předpokládá růst počtu obyvatel o cca 380 na hodnotu přibližně **820 až 860** (počet obyvatel s trvalým bydlištěm byl ke konci roku 2018 celkem 467).

Rozsah rozvojových ploch, tj. zastavitelných ploch pro bydlení (BI, SX) s předpokládaným počtem rodinných domů/bytů je orientačně uveden v tabulce 1 výkresové části ÚP. Podle tohoto výpočtu návrhové plochy v obci umožňují vymezení cca 300 pozemků pro rodinné domy. To je více, než by odpovídalo uvedenému počtu v předchozím odstavci dle demografické prognózy (při průměrné obloženosti 2,3 obyv./1 byt by nárůst představoval cca 690 obyv.). Přesto je navržený rozsah zastavitelných ploch nižší, než vymezoval dosavadní ÚPO (viz další kap.). Důvody, proč je navrhováno větší množství ploch, jsou uvedeny výše. Zpracovatel si uvědomuje tuto situaci, kdy na jedné straně bylo nutné převzít řadu ploch částečně již rozestavěných, či zainvestovaných, připravovaných a na druhé straně se snažit usměrnit zástavbu s ohledem na urbanistickou koncepci a rovněž ekonomickou stránku postupného využití. Z toho důvodu je navržena etapizace (podmínění zahajování výstavby v některých ucelených plochách v závislosti na realizaci jiných) a vymezení některých ploch pro pořízení územních studií (rovněž nutná podmínka pro využití těchto ploch).

Některé z těchto ploch proto budou využity až ve vzdálenějším časovém období, fakticky jde spíš o územní rezervy (přestože jsou zahrnuty do návrhových ploch jakožto převzaté plochy z předchozí ÚPD).

V rámci zastavěných ploch není počítáno s nárůstem počtu obyvatel, protože není patrné, že by v současnosti významná část bytového fondu byla volná k dispozici novým obyvatelům, naopak se lze s ohledem na současné demografické a migrační trendy domnívat, že bude pokračovat částečná funkční proměna některých (zejména nejstarších) objektů v obci na objekty druhého bydlení, nebo využívané k nerezidenčním činnostem. Faktor je navíc obtížné kvantifikovat a číselný odhad nelze podložit relevantními údaji.

Souhrnné zdůvodnění vymezených zastavitelných ploch:

- převzetí pouze některých rozvojových ploch z platné ÚPD (faktické zrealizování návrhu omezením nevhodných či výrazně naddimenzovaných ploch);
- zájem o výstavbu v obci z důvodu blízkosti k vybavenému centru regionu – městu Příbrami a výborné komunikační dostupnosti (přímá návaznost na dálniční křižovatku D4 – Háje);
- předpokládané využití některých konkrétních ploch v delším časovém horizontu než je platnost koncepce;
- zamezení spekulacím se stavebními pozemky;
- poskytnutí možnosti volby místa bydlení pro nové obyvatele;
- řešení ploch k zástavbě reaguje na příznivý demografický potenciál.

C.10 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení – urbanistická koncepce

C.10.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 8. 2019 a je patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

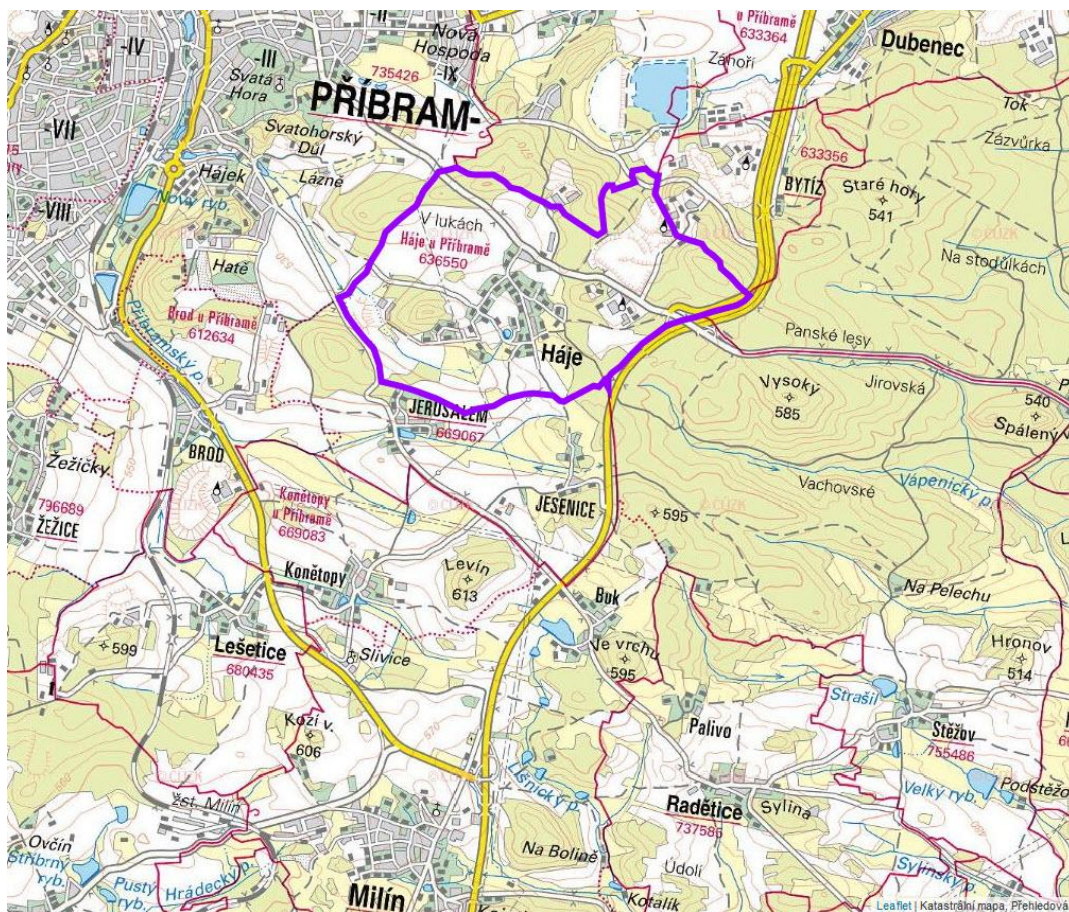
Při jeho vymezení bylo vycházeno z vymezení intravilánu z 1. 9. 1966. Tato hranice byla dále rozšířena o později zastavěné plochy. Rovněž bylo přihlédnuto k vymezení zastavěného území v předchozí ÚPD.

Postupováno bylo dle metodického pokynu vydaného Ústavem územního rozvoje (MMR) v září 2013. Ve stručnosti lze uvést, že do zastavěného území byly v případě obce Háje zahrnuty veškeré parcely v katastru nemovitostí vedené jako zastavěné, k nim byly přiřazeny související pozemky tvořící tak dohromady funkční celky (zpravidla pod společným oplocením) a dále komunikace, ze kterých je realizován vjezd na tyto pozemky. Současně byly zahrnuty nezastavěné pozemky obklopené zastavěným územím.

C.10.2 Demografický rozbor

Širší vztahy

Řešené území se nachází v jihozápadní části Středočeského kraje, bezprostředně sousedí s Příbrami ze západu, severu i jihu. Obec se nachází příměstské krajině, jejíž část je poznamenaná minulou těžbou. Vzhledem k současným trendům ve společnosti se na pohybu počtu obyvatel podílí z větší části jejich migrace (která zde ale není nijak výrazná a spíše nahodilá). Přirozená měna obyvatel úmrtím a narozením se v průměru blíží nule. Migrace do obce v posledních 20 letech osciluje většinou kolem 20, což je dáno množstvím dostupných pozemků pro zástavbu v přímé návaznosti na blízké centrum regionu – město Příbram. Celkový počet obyvatel obce roste, v posledních letech poměrně nepravidelně (od 0 až do 39). Konkrétní migrační proudy nelze z dostupných dat rozklíčovat. Avšak vzhledem k blízkosti Příbrami je zřejmé, že zdrojovou oblastí pro migraci do obce bude většinou toto středisko a dále řada sídel ve spádovém území okresního města.



Obrázek 3 – širší územní vztahy

Za předpokladu udržení stávajících podmínek, kdy určujícími procesy formujícími celý sídelní systém zůstane suburbanizace (stěhování obyvatel do vnějších částí metropolitních oblastí) a (re)urbanizace (stěhování obyvatel do centrálních částí metropolitních oblastí), nelze očekávat výraznou změnu současného trendu růstu počtu obyvatel, tento výhled ovšem nelze považovat za negativní. Žádoucí je stabilní přiměřený růst počtu obyvatel odpovídající okrajové čtvrti Příbrami (což obec Háj v podstatě je – pouze z hlediska administrativně správního jde o samostatnou obec). Vliv budou mít i další faktory – např. dosažitelnost a cena pozemků, úroveň infrastruktury, dopravní dostupnost, obecně úroveň ekonomiky, poloha lokality vzhledem k zdravému životnímu prostředí, aj. V územním plánu je proto vhodné pro takový nárůst počtu obyvatel vytvořit podmínky.

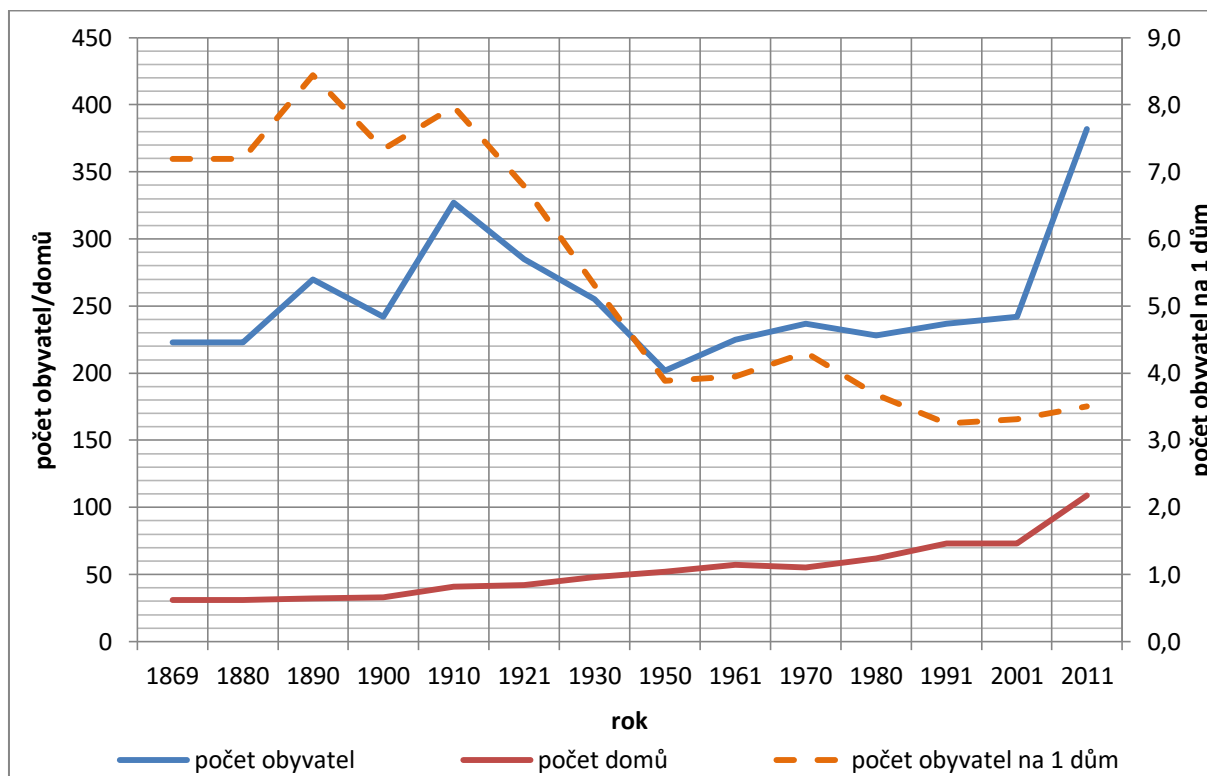
Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel a domů

Počet obyvatel obce Háje má z dlouhodobého hlediska setrvalý či mírně stoupající trend, což je dáno blízkostí města Příbrami. Výkyvy obvyklé ve většině sídel na příbramsku spjatých s hornictvím zde nejsou tak patrné. Výjimkou je pouze pokles v první polovině 20. století, což souviselo s industriálním rozvojem a klasickou formou urbanizace (růstu) měst - v daném případě migrací hlavně do Příbrami. Na pokles měla vliv i 2. světová válka. Pokles ustal v 50. letech, odkdy počet obyvatel opět začal mírně růst. Trend výraznějšího nárůstu nastal po celospolečenských změnách v r. 1989, avšak až s určitým zpožděním – cca po r. 2000. Příčinami jsou vedle změny životního stylu i změny v zaměstnanosti, rozvoj podnikání, migrace obyvatel z měst, tedy opačný proces než probíhal před 100 lety. Z historického vývoje nelze plně posoudit nejvhodnější úroveň počtu obyvatel v řešeném území, a to zejména s ohledem na rozdílné socioekonomické tendence, vztahující se ke konkrétním obdobím, nicméně za únosnou lze považovat „návrhovou“ hodnotu okolo 820 - 860 obyvatel.

Počet domů v obci byl poměrně stabilní, s mírným nárůstem v celém sledovaném období. Po r. 2000 dochází k většímu nárůstu počtu nových domů. Současný počet domů je tak maximálním stavem od počátku sčítání. Průměrný počet obyvatel na 1 dům klesal výrazněji v 1. polovině 20. století vzhledem k podstatnému úbytku obyvatel, od té doby pokles již není tak výrazný. V posledním období dokonce mírně stoupá – což je dáno intenzivnější novou výstavbou rodinných domů a postupným zakládáním rodin. Tento stav je zkrácen několika faktory, zejména přítomností neobydlených bytů na území obce (11 neobydlených oproti celkem 136 bytům), nicméně znázorňuje obecný trend vývoje, kdy domy (byty) obývá stále menší počet osob. Pokud dle dat ze SLDB

2011 poměříme počet obyvatel (364) a počet obydlených bytů (125), vychází průměrný počet obyvatel na jeden obydlený byt nyní přibližně na hodnotu 2,9 obyv./byt. V souvislosti se změnami ve společnosti a ekonomické situaci bude tento koeficient patrně mírně klesat.

Graf 1 - VÝVOJ POČTU OBYVATEL, DOMŮ A POČTU OBYVATEL NA JEDEN DŮM V OBCI MEZI LETY 1869 A 2011



Zdroj: Historický lexikon obcí ČR, ČSÚ

Současný trend vývoje počtu obyvatel

V posledních přibližně 20 letech (která jsou pro zhodnocení následného vývoje podstatná) lze převládající trend vývoje počtu obyvatel určit jako kolísavý nárůst v průměru kolem +10, přičemž větší nárůst lze sledovat až v posledních cca 15 letech. Díky tomu se za posledních 20 let počet obyvatel téměř zdvojnásobil (239 obyv. v r. 1999, 467 obyv. v r. 2018). V obci je zřetelný výraznější zájem o další výstavbu v obci, což je dáno hlavně blízkostí města Příbram s jeho snadnou dostupností. Na populační vývoj v obci v nejbližších obdobích bude mít i nadále největší vliv migrace. Přirozený přírůstek zatím meziročně kolísá.

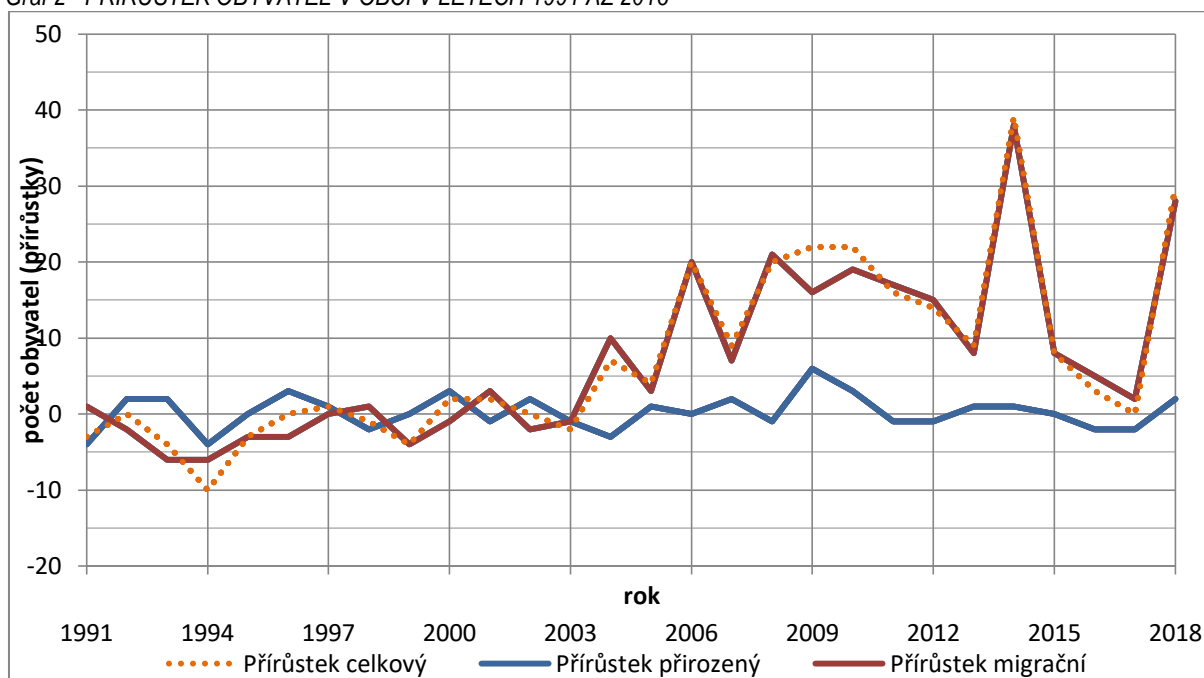
Tabulka 4 - VÝVOJ DEMOGRAFICKÝCH UKAZATELŮ V OBCI V LETECH 1971 AŽ 2018

Rok	Narození	Zemřelí	Přistě-hovalí	Vystě-hovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Stav (31.12.)
1991	0	4	6	5	-4	1	-3	236
1992	2	0	5	7	2	-2	0	236
1993	3	1	0	6	2	-6	-4	238
1994	2	6	0	6	-4	-6	-10	235
1995	1	1	0	3	0	-3	-3	235
1996	5	2	0	3	3	-3	0	239
1997	3	2	3	3	1	0	1	240
1998	1	3	4	3	-2	1	-1	239
1999	1	1	0	4	0	-4	-4	239
2000	3	0	3	4	3	-1	2	241
2001	3	4	3	0	-1	3	2	244
2002	4	2	4	6	2	-2	0	244
2003	2	3	5	6	-1	-1	-2	242
2004	1	4	14	4	-3	10	7	249

2005	1	0	12	9	1	3	4	253
2006	3	3	27	7	0	20	20	273
2007	4	2	12	5	2	7	9	282
2008	1	2	25	4	-1	21	20	302
2009	8	2	19	3	6	16	22	324
2010	4	1	23	4	3	19	22	346
2011	2	3	21	4	-1	17	16	364
2012	4	5	19	4	-1	15	14	378
2013	4	3	15	7	1	8	9	387
2014	4	3	42	4	1	38	39	426
2015	2	2	17	9	0	8	8	434
2016	2	4	11	6	-2	5	3	437
2017	4	6	30	28	-2	2	0	437
2018	5	3	42	14	2	28	30	467

Zdroj: Databáze demografických údajů za obce ČR, ČSÚ

Graf 2 - PŘÍRŮSTEK OBYVATEL V OBCI V LETECH 1991 AŽ 2018



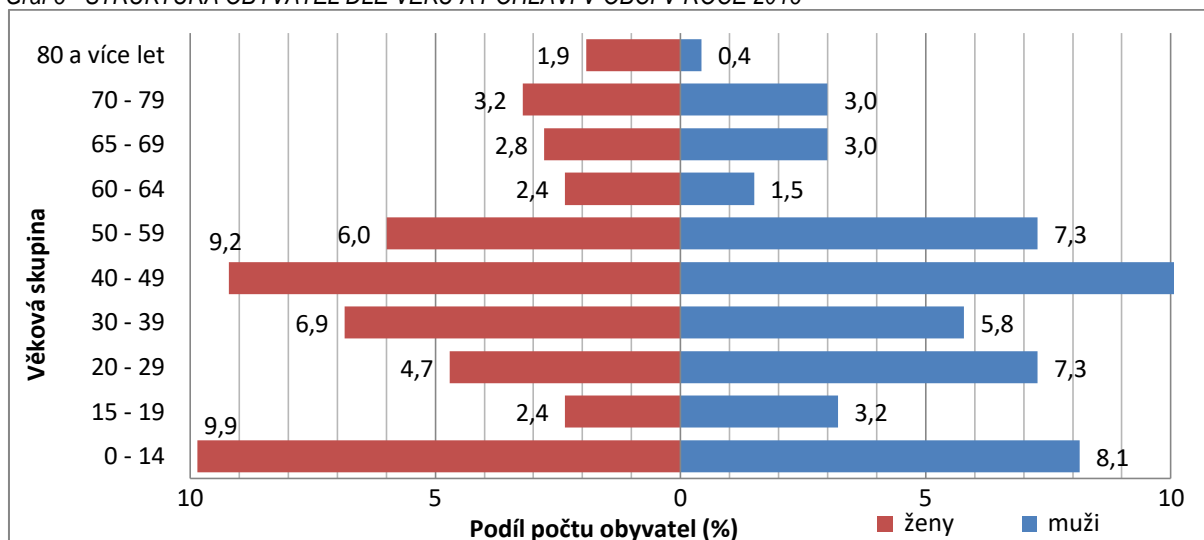
Struktura obyvatel dle věku a pohlaví se v podstatě rovná agregovaným údajům za kraj, resp. ČR. Drobné odchylky přesto existují (vyšší podíl obyvatelstva v produktivním věku na úkor skupiny postproduktivní). Podíl žen v populaci je oproti údajům za vyšší územní celky nepatrně nižší (49,25 %). Tyto ukazatele značí pro obec z hlediska přirozeného přírůstu počtu obyvatel mírně podprůměrný potenciál rozvoje, nelze očekávat, že by přirozená změna obyvatel ve střednědobém horizontu doznala změn. Jak je ale uvedeno výše, pro obec dané velikosti nelze z těchto hodnot vyvozovat zásadní závěry. Porodnost i úmrtnost zůstanou i nadále víceméně v rovnováze a na celkovém vývoji populace se neodrazí.

Tabulka 5 - VĚKOVÁ STRUKTURA OBYVATEL

	Předproduktivní (0-14)	Produktivní (15 - 64)	Postproduktivní (65 -)	Podíl fertlních žen (15-49)
Obec Háje	18 %	68 %	14 %	23 %
okres Příbram	16 %	64 %	20 %	22 %
Středočeský kraj	18 %	64 %	18 %	23 %
ČR celkem	15 %	65 %	20 %	22 %

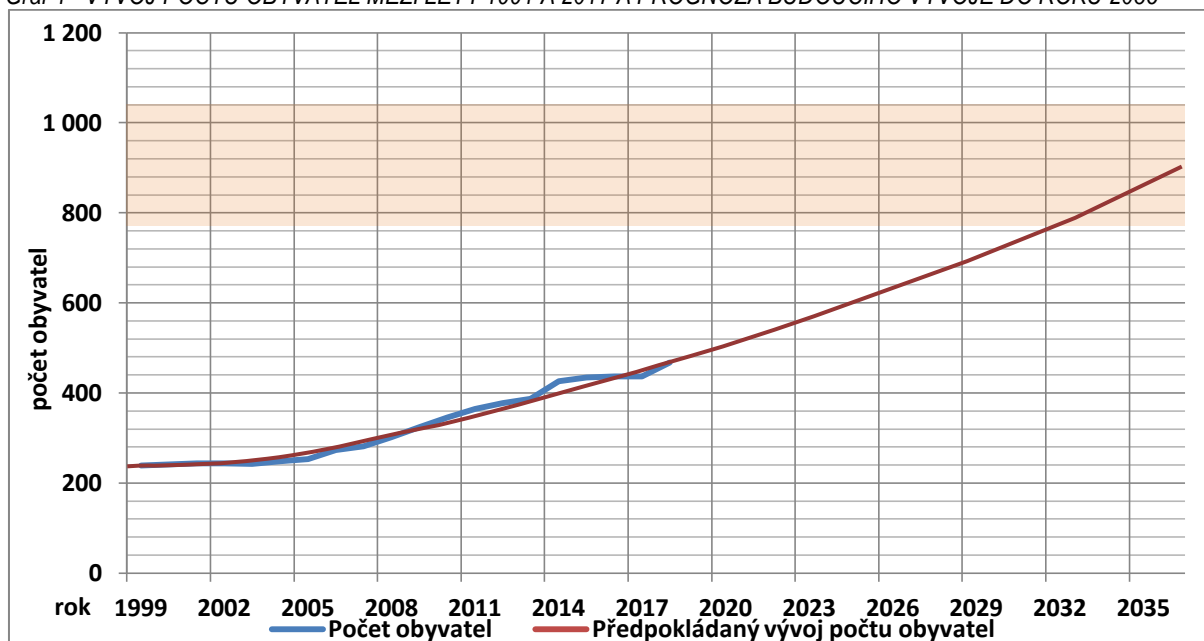
Zdroj: ČSÚ, data k 31.12.2018

Graf 3 - STRUKTURA OBYVATEL DLE VĚKU A POHLAVÍ V OBCI V ROCE 2018



Zdroj: ČSÚ, data k 31.12.2018

Graf 4 - VÝVOJ POČTU OBYVATEL MEZI LETY 1991 A 2017 A PROGNÓZA BUDOUCÍHO VÝVOJE DO ROKU 2035



Zdroj: Databáze demografických údajů za obce ČR, ČSÚ

Pozn.: světle červené pásmo označuje pravděpodobné rozmezí stavu počtu obyvatel v roce 2035

Nástin budoucího vývoje počtu obyvatel

Pro takto malé území, které je přesto ovlivněno řadou vnějších vlivů (migrace na regionální úrovni, celkový hospodářský vývoj, změny v sociální oblasti apod.), lze velmi obtížně odhadnout budoucí vývoj počtu obyvatel, a proto lze predikci považovat pouze za orientační. S ohledem na vývoj v posledním období lze předpokládat setrvalý nárůst v populaci obce v obdobném rozsahu – alespoň v bezprostředně nastávajících letech. Území je vzhledem ke statistickým údajům v současnosti migračně atraktivní, nicméně migrace je velmi obtížně predikovatelný proces. Vliv může mít řada nespecifikovatelných okolností. Pokud bude zachován průměrný růst počtu obyvatel z posledních 10 let, **naroste populace obce** ve střednědobém horizontu o přibližně 380 na **celkovou hodnotu okolo 820 - 860 obyvatel**. Optimální počet obyvatel pro celé území je obtížně hodnotit. Nicméně návrhový počet obyvatel je přijatelný. Vytvořit podmínky pro případ příznivého vývoje je ale určitě vhodné – to znamená včetně odpovídající veřejné infrastruktury (technické, dopravní, veřejné i komerční vybavenosti, odpovídajících veřejných prostranství, aj.) Dle reálně připravovaných zainvestovaných pozemků v několika lokalitách a zájmu o koupi pozemků pro výstavbu rodinných domů v obci lze soudit, že výše uvedený nástin je reálný.

Shrnutí - návrh rozvoje

Územní plán vymezuje plochy pro přibližně 280 rodinných domů, což představuje při průměrné obloženosti 2,3 obyv./RD předpokládaný nárůst 645 osob. Jak je zřejmé z předchozího textu, s největší pravděpodobností nebude tohoto počtu ve střednědobém horizontu (cca 15 let) dosaženo. Přestože rozsah je stále naddimenzován, došlo oproti předchozí ÚPD k výraznému snížení (41,74 ha ploch pro bydlení dle nových požadavků oproti 17,86 ha rušených zastavitelných ploch) - viz následující kap. C.10.3.

C.10.3 Rozvojové plochy v předchozím územním plánu

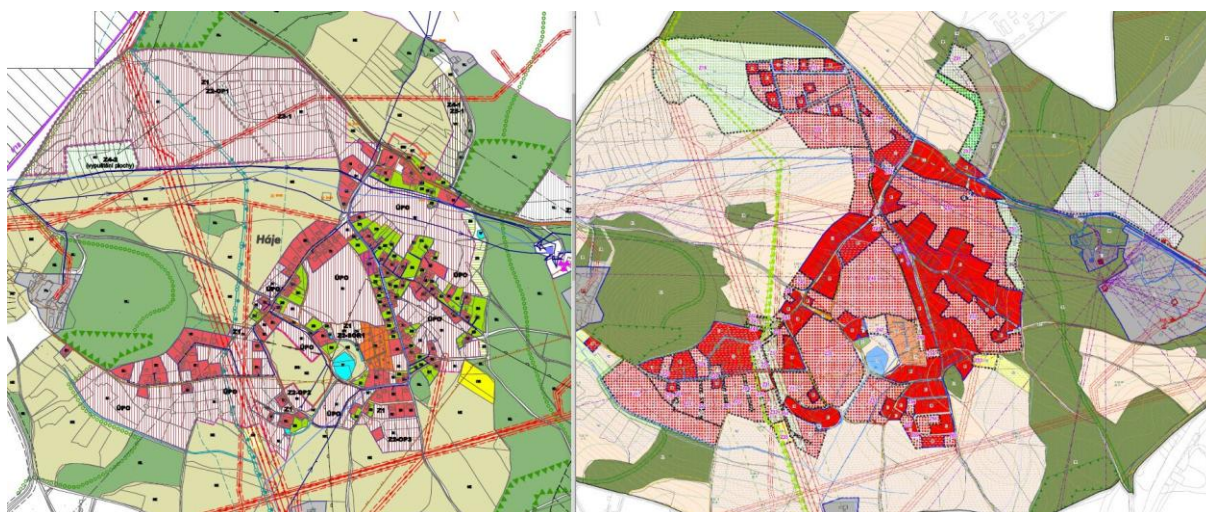
Předchozí územně plánovací dokumentaci se rozumí ÚPO Háje (zprac.: Ing. arch. J. Haloun, 2003), změna č. 1 (stejný zpracovatel, 2006), změna č. 2 (Ing. arch. I. Plicka, 2009), změny č. 3, 4, 5 (Ing. arch. M. Salaba, 2013, 2015, 2015).

ÚPO Háje (včetně všech změn) obsahoval v součtu 59,6 hektarů zastavitelných ploch pro bydlení. Uvedená hodnota představuje pouze dosud nezastavěné plochy.

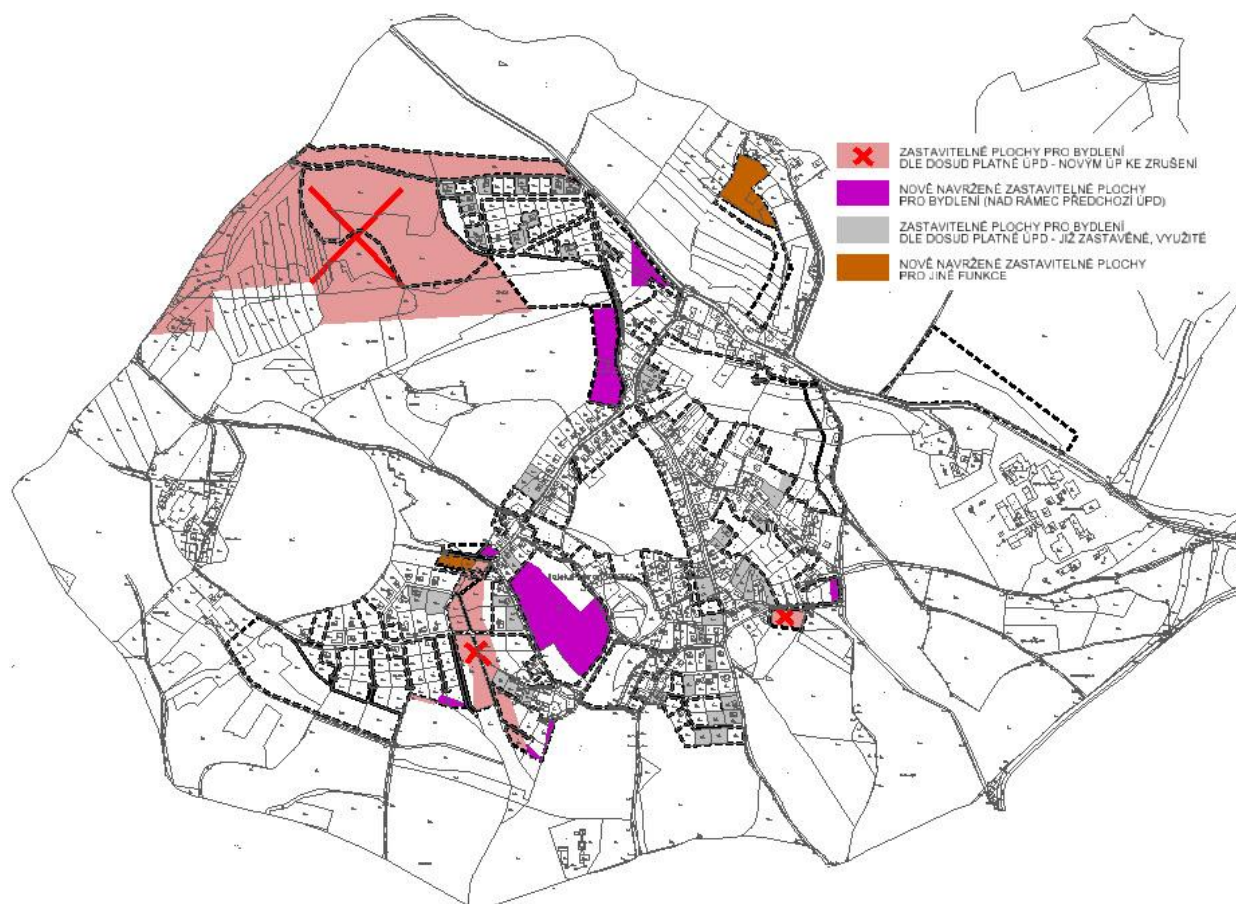
Rozvojové plochy z předchozí ÚPD byly do územního plánu převzaty v případě, že bylo započato s jejich využitím, čímž jsou myšleny investice do využití plochy (napojení na inženýrské sítě, parcelace atp.), vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení, nebo bylo shledáno, že plocha je pro využití nadále vhodná. Poměrně značná část dříve naddimenzovaných ploch byla novým návrhem redukována. Důvody jsou různé, směřující ke zrealizování navržené koncepce rozvoje - zapracování jiných vhodnějších ploch s konkrétními záměry výstavby, nevhodné rozšiřování do nezastavěného území, ochrana přírodních hodnot, nezáměr vlastníků o výstavbu v těchto plochách, aj. Celkem bylo zrušeno 22,6 ha. Největší úbytek ploch byl v severní části území a dále plochy limitované koridory nadřazených inženýrských sítí. Nové zastavitelné plochy (oproti předchozí ÚPD) jsou navrženy v rozsahu 4,74 ha. To znamená, že čistý úbytek návrhových ploch pro bydlení činí 17,86 ha. Návrh ÚP nyní vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení v celkovém rozsahu 41,74 ha.

Rozvojové plochy pro ostatní využití z předchozí dokumentace nejsou podstatně měněny. Navrženy jsou nově dvě plochy (Z01 – rozšíření skladů 0,9 ha a Z41 a Z42 - plocha řemeslné výroby a obecní deponie, celkem 0,42 ha)

Hlavní rušené plochy dle předchozí ÚPD a nově vymezené plochy návrhem ÚP jsou schématicky znázorněny v následujících obrázcích:



Obrázek 4 Srovnání rušených návrhových ploch dle předchozí ÚPD a nově navržených ploch (vlevo právní stav po změně č. 5 ÚPO, vpravo nový návrh ÚP)



Obrázek 5 Grafické vyjádření rušených návrhových ploch dle předchozí ÚPD a nově navržených

C.10.4 Koncepce rozvoje

Koncepce rozvoje území obce Háje zachovává rozdělení území na části **zastavěné** a **nezastavěné**. Toto rozdělení je zásadním prvkem koncepce vzhledem k odlišnému režimu využití území v rámci zastavěného území a mimo něj, což vyplývá z konkrétních právních předpisů (zejména zákona č. 183/2006 Sb.).

Zastavěné území zahrnuje funkční celky (zpravidla sjednocené společným oplocením, nebo jinými znaky) stavebních objektů sloužících k různým účelům se souvisejícími pozemky, a také nezastavěné pozemky obklopené zástavbou. Dále do zastavěného území připadají pozemní komunikace, ze kterých je realizována obsluha zastavěného území. V případě obce Háje je zastavěným územím vlastní sídlo a několik dosud nespojitých částí (jednotlivé či několik pozemků rodinných domů v rozvojových plochách – již zastavěných). V řešeném území je kromě toho několik dalších nespojitých částí, zahrnující stavby v krajině (areály bývalých šachet, ploch těžby a pozemky technické vybavenosti). Samostatné osady se v území nevyskytují.

Nezastavěné území potom zahrnuje veškeré ostatní plochy v řešeném území – jedná se tedy o zemědělský půdní fond včetně trvalých travních porostů a sadů (zahrady jsou zpravidla vymezeny jako součást zastavěného území), dále lesní celky, vodní plochy, veškerou ostatní zeleň v krajině a dále komunikace stabilizované v samostatných plochách s rozdílným způsobem využití (silnice - mimo úseky procházející zástavbou) i veškeré ostatní (platí též pro liniové stavby technické infrastruktury). V nezastavěném území nelze umisťovat stavby s výjimkou staveb uvedených v §18, odst. (5) zákona 183/2006 Sb. Tyto stavby a opatření („...pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra...“) jsou v intencích zákona územním plánem upřesněny v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kap. A.6).

Dále koncepce stanovuje tzv. **rozvojové plochy**, tj. plochy, které jsou určeny ke změně stávajícího funkčního vymezení, jedná se o plochy:

- *zastavitelné* (značené indexy Z a pořadovým číslem plochy) – plochy mimo zastavěné území, v případě obce Háje jsou zahrnuty rovněž plochy změn v zastavěném území (neboť nejsou navrhovány žádné plochy přestaveb – ve smyslu změn skutečně zastavěných ploch, využití brownfields, apod.);
- *změn v krajině* (značené indexy K a pořadovým číslem plochy) – zahrnující krajinná opatření (neumožňují zastavění ani jinou formu degradace ploch) v nezastavěném území.

Vymezení rozvojových ploch vychází z řady hledisek, zejména z těchto:

- zhodnocení a převzetí pouze některých návrhových ploch z platné ÚPD; plochy, u kterých byl zjištěn střet s limity, nebo byly z jiného důvodu vyhodnoceny jako nevhodné a výrazně nadbytečné, nebyly do ÚP převzaty, nebo bylo jejich vymezení upraveno, jedná se o plochy uvedené v kapitole C.10.3;
- zhodnocení a zahrnutí podnětů na změnu funkčního využití ploch v novém územním plánu;
- s ohledem na §18, odst. (4) zákona 183/2006 Sb. bylo při návrhu ÚP nutné nejprve hospodárně využít zastavěné území obce a zajistit ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků; zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území; plochy pro zástavbu proto byly primárně vymezeny v zastavěném území obce (vyplněním proluk, přeměnou vhodných nezastavitelných ploch, popř. transformací nevyužívaných areálů a objektů);
- zohlednění rozvojových předpokladů dle demografického rozboru (kap. C.10.2) uvádějící možný projektovaný nárůst cca 380 obyvatel (přibližně v horizontu 15 let); poněkud větší rozsah rozvojových ploch je zdůvodněn v kap. C.9:

Zvláštní pozornost je věnována prostoru na pomezí zastavěného a nezastavěného územím, které je z pohledu rozvoje území obce zásadní, a jsou v něm vymezeny rozvojové plochy pro bydlení. Přechod sídlo-krajina hraje zvláštní roli pro ochranu krajinného a urbanistického rázu, a proto jsou v tomto prostoru navrhována taková řešení, která co nejméně naruší charakter sídla a krajiny – konkrétně se jedná o:

- *logické linie navržené zástavby* – čímž je myšleno zarovnání navržených ploch se stávající zástavbou, vyplnění proluk, klínů mezi zástavbou a komunikacemi a další urbanisticky vhodná řešení; v případě, že toto pravidlo nebylo dodrženo, je to dáno převzetím stavu z předchozí ÚPD obce a již započaté využití plochy;
- *plochy zeleně v ochranných pásmech* – pro rozvojové plochy, jejichž část zasahuje do ochranných pásem technické infrastruktury (v daném případě OP VVTL plynovodu a el. vedení VVN) jsou příslušné nezastavitelné části zařazeny do ploch ZV, ZS, tzn. tak, aby byl zřejmý tento limit zakazující či omezující využití území pro výstavbu;
- *plochy zeleně na okraji sídla* – pro rozvojové plochy v přechodu do krajiny je pomocí regulativů navrženo využití dvou částí ploch BI, z nichž jednu tvoří samotná plocha pro výstavbu objektu pro bydlení a druhou plocha zahrad, zastavitelná pouze drobnými zahradními stavbami; je tím zajištěn plynulejší přechod sídla do krajiny, zamezení zástavbě v pohledově či jinak nevhodných místech a optimální umístění staveb v rozvojových plochách; uvedená zeleň je promítnuta i do regulativů (větší velikost pozemků v těchto okrajových plochách);
- *odpovídající prostorové uspořádání zástavby*, které platí pro stávající i navržené sídelní plochy (stávající objekty s vydaným územním rozhodnutím, stavebním povolením a/nebo zkolaudované nemusí být v návaznosti na ÚP upraveny); je stanoveno z následujících důvodů:
 - zachování charakteru sídla s dodržением měřítka stávajících staveb, tj. rozvoj bude navazovat na stávající urbanismus sídla – jeho ráz;
 - zamezení vzniku nevhodných dominant v území – výškově i objemově předimenzovaná zástavba (rovněž pro eliminaci vlivu nevhodného působení stávající haly je navržen pás ochranné a izolační zeleně pro pohledové krytí – plocha Z02);
 - zachování krajinného rázu.

Nástroje, které jsou k dosažení těchto cílů využity, jsou následující:

- regulace výšky budov – počet podlaží a celková výška objektů;
- stanovení minimální velikosti pozemku pro výstavbu;
- stanovení koeficientu zastavitelnosti.

Principy koncepce rozvoje dále zahrnují:

- přednostní využití ploch v bezprostřední návaznosti na zastavěné území obce - preferované upřednostnění intenzifikace ploch v zastavěném území - využití velkých proluk, zčásti i pro vytvoření veřejného prostranství a vybavenosti;
- růst sídla s ohledem na potenciál jeho rozvoje a reálnou potřebu zastavitelných ploch – hlavní rozvojové plochy pro bydlení jsou navrženy s tím, že se umožňuje rozvoj rezidenční funkce s možností drobného podnikání a dalších nerezidenčních aktivit s ohledem na zachování příznivých podmínek pro soudržnost společenství obyvatel území (kvalita obytného prostředí), oproti předchozí ÚPD dochází k omezení rozsahu rozvojových ploch;
- zamezení nevhodného rozvoje sídla:
 - zástavba vybíhající do volné krajiny (v případě ploch na severním a západním okraji je rozvoj odůvodněn již částečnou realizací těchto ploch, živelný rozvoj zde bude regulován pomocí etapizace);
 - vzniku zástavby bez návaznosti na stávající sídlo;
 - vzniku negativních dominant;
 - hmotově a výškově neodpovídající zástavby.
- stanovení odpovídajících a vhodných podmínek využití stávajících ploch, které odrážejí urbanistickou strukturu a charakter a uspořádání sídla a krajiny (viz kapitola C.10.5);
- stanovení podmínek v rozvojových plochách tak, aby byla respektována stávající zástavba a urbanistická struktura (viz kapitola C.10.5);
- prověření kapacit dopravní a technické infrastruktury, nastavení podmínek pro rozvoj zásobování energiemi, vodou a odvádění a likvidaci odpadních vod, napojení rozvojových ploch na tyto sítě;
- prověření potřeby ploch pro zařízení občanské vybavenosti a ploch veřejných prostranství.

Samostatně je uvedeno odůvodnění koncepce uspořádání krajiny včetně principů koncepce, a to v kapitole C.10.16.

C.10.5 Plochy s rozdílným způsobem využití

Obecně pro celé území jsou stanoveny podmínky pro dostatečnou retenci a vsak srážek, které vychází z § 20, odst. (5), písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a pro zajištění funkčnosti systému ÚSES.

Zejména z důvodu ochrany nezastavitelných pozemků, krajinného rázu a dalších hodnot v území jsou upřesněny podmínky pro umísťování staveb v nezastavitelném území, vyplývající z § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb. Obecně je zejména vhodné usměrňovat umísťování a podobu staveb pro rekreaci, lesnictví a zemědělství, protože se může potenciálně jednat o stavby s výrazným vlivem na krajinný ráz, které zpravidla nemusí být umísťovány v konkrétním místě (na rozdíl například od staveb pro ochranu před přírodními riziky apod.). Omezeno je také oplocování pozemků, s uvedením příkladů, kdy je přípustné jej realizovat.

Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) respektují vymezení ploch dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na vymezení území, v platném znění. V souladu s § 3, odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, je využita možnost podrobněji členit plochy s rozdílným způsobem využití. Zpracovatel územního plánu považoval za natolik důležité vymezení ploch zeleně z hlediska ochrany veřejné i soukromé zeleně i z hlediska ochrany hodnotného obytného prostředí, že tyto plochy specifikoval nad rámec členění ploch s rozdílným způsobem využití zmíněnou vyhláškou. Plochy zeleně bylo vhodné vymezit, protože bylo účelné cíleně vymezit a specifikovat systém sídelní zeleně (ZV a ZS) a také izolační a ochranné zeleně (ZO).

Územní plán blíže definuje umísťování staveb v krajině na základě § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.), protože ve volné krajině není žádoucí z hlediska ochrany krajinného rázu a dalších limitů umísťovat větší stavby/budovy a další záměry vymykající se nad rámec definovaných regulativů. Pokud nastane potřeba umístění takovéto stavby, měl by být každý takový záměr individuálně posouzen a případně pro něj vymezena nová rozvojová plocha sídelní v nejbližší změně územního plánu.

Podmíněně přípustné umísťování dopravní infrastruktury v plochách krajinných NL, NZ, NP, NS, W (nevhodné zpevnění povrchů) je definováno z důvodu zachování retence krajiny (význam v protierozní a protipovodňové ochraně území), dále pro krajinný ráz i ekostabilitu a biodiverzitu území (např. vhodná stanoviště pro bezobratlé atp.). Novými stavbami dopravní infrastruktury se rozumí nově trasované komunikace. U stávajících komunikací typu silnice III. tř., místní a účelové se zpevněným, nepropustným povrchem (vymezeny jako DS) je možné v plochách krajinných jejich rozšíření, umístění výhyben, chodníků atp. s typem povrchu jako má rozšiřovaná komunikace.

Územní plán blíže definuje umístování oplocení a oplocení staveb, zařízení a jiných opatření na základě § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.), protože ve volné krajině je z hlediska zachování prostupnosti krajiny (lidé, zvěř) a znaků krajinného rázu žádoucí realizovat oplocení pouze v minimální, nezbytně nutné míře.

V plochách prvků ÚSES je umístování staveb v krajině na základě § 18 odst. 5 stavebního zákona, jejich oplocení a samostatné oplocení, terénní úpravy aj. zásahy ve většině případů nežádoucí. Úsekem biokoridoru se rozumí jeho část v rámci jednoho půdního bloku (délka úseku v řádech desítek a stovek metrů). Minimalizací zásahu do ploch ÚSES technickou infrastrukturou (TI) se rozumí, že bodové a plošné prvky TI, jsou umístovány mimo ÚSES. V případě liniových staveb, kdy je nezbytné do prvků ÚSES zasáhnout, musí být trasa navržena kolmo na biokoridor, případně nejkratší možnou trasou. V případě souběhu liniové TI s biokoridorem je nutno zachovat dostatečný odstup, aby ochranné pásmo vedení nezasahovalo do přírodního území (ochranné pásmo vedení vyžaduje odstranění dřevin, které jsou obvykle součástí přírodního prostředí).

Dále platí, že prvky ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii les, lze *upřesnit* jejich vymezení *při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP)* nebo lesní hospodářské osnovy (LHO), za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezování ÚSES.

Pro prvky ÚSES, které jsou vymezeny na zemědělské půdě, platí, že lze *upřesnit* jejich vymezení *při zpracování komplexních pozemkových úprav* (např. přidat protierozní opatření) či jednoduchých pozemkových úprav, za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezování ÚSES; upřesněné vymezení ÚSES se ze schválených podrobnějších dokumentací se promítá do nejbližší změny územního plánu.

Členění ploch je též v souladu s datovým modelem MINIS.

Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI), viz § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

BV – plochy zahrnují zahrnující téměř veškerou stávající i navrženou zástavbu rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu a dalších souvisejících aktivit, jež jsou v souladu se stanovenými regulativy.

Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI), viz § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy pro stavby pro rodinnou rekreaci v chatách a rekreačních domcích. V řešeném území jde jen o malou stávající plochu. Návrhové plochy pro toto využití nejsou vymezeny.

Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), viz § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy sloužící pro stavby zařízení tělovýchovy a sportu. V podmínkách konkrétního území je pomocí regulativů stanoveno jen omezené využití odpovídající potřebám obce a charakteru území (univerzální hřiště pro rekreační sporty, přírodní plochy pro sportovně rekreační využití), s minimem možných staveb. Vymezena je jediná stávající plocha na jihovýchodním okraji zástavby.

Plocha **OS1** je vyčleněna samostatně jako nezastavitelná – bez staveb. Jediná plocha daného využití je vymezena v návaznosti na stávající sportovní areál, v jeho bezprostředním sousedství.

Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV), viz § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy veřejně přístupné zeleně s nepevnými povrchy. Je v ní možné umísťovat drobnou architekturu související s hlavním využitím. Jedná se obecně o plochy, v nichž výrazně převládá zeleň a tvoří významnou součást systému sídelní zeleně. V řešeném území je takto vymezena stávající plocha kolem rybníka a velká návrhová plocha na severozápadním okraji sídla. Další plochy veřejné zeleně budou součástí velkých rozvojových ploch – v těchto lokalitách je vesměs podmínkou pořízení územních studií, které teprve konkretizují rozsah a umístění zeleně v rámci těchto ploch. Z toho důvodu nejsou územním plánem vymezeny jako samostatné plochy RZV.

Plochy smíšené obytné – komerční (SK), viz § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy smíšené obytné v městské a příměstské zástavbě pro komerční obslužnou sféru místního významu a nerušící výrobní činnosti. V řešeném území je do této kategorie zařazena jediná stávající plocha v centru obce (obecní úřad, prodejna, hasičská zbrojnice).

Plochy smíšené obytné – rekreační (SR), viz § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Funkčně nevyhraněné plochy využívané jak pro bydlení, tak i pro rodinnou rekreaci. V podmínkách konkrétního území jde o stávající smíšenou lokalitu poblíž rybníka s navazujícími návrhovými plochami umožňujícími obdobné využití.

Plochy smíšené obytné – sídelních jader (SX), viz § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Specifická kategorie obecně smíšeného využití pro velkou rozvojovou plochu uprostřed sídla, s podmínkou pořízení územní studie. Pro plochu platí zhruba obdobné využití, včetně prostorového uspořádání, jako pro plochy obytné (BI) s tím rozdílem, že nerezidenční funkce v této ploše může nad obytnou funkcí převládat, opět nicméně musí být vyloučeny veškeré negativní vlivy. Vzhledem k záměru vymezit v rámci této plochy nový ústřední prostor obce s navazující vybaveností a s odpovídajícími doprovodnými službami širšího zaměření, byla zvolena univerzální kategorie s regulativy umožňujícími využití pro více funkcí, jež budou včetně prostorového vymezení upřesněny až v následné studii.

Dopravní infrastruktura - silniční (DS), viz § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

DS – plochy, ve kterých se nacházejí stávající pozemní komunikace různých tříd, související plochy a zařízení, ale také např. autobusové zastávky parkovací stání, doprovodná i jiná zeleň.

DS1 - především nebezpečné komunikace, zahrnují i účelové a místní komunikace (v sídle a zčásti i mimo se zpevněným povrchem). Zahrnuty i hlavní cesty pro pěší (v sídle i v krajině) a jejich doprovodná vegetace. U dopravní infrastruktury s nižší zátěží ve volné krajině (polní, lesní cesty aj.) je na prvním místě vhodnější využití nebezpečných povrchů nebo typů zpevněných povrchů, které umožňují zasakování vod přímo v místě blízkém jejich výskytu. V rámci ploch DS1 je žádoucí zachování, obnova a zakládání nové doprovodné vegetace.

Technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI), viz § 10 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Kategorie TI zahrnuje plochy areálů technické infrastruktury, zařízení na vodovodech a kanalizacích (např. úpravní vody, vodojemy, ČOV), na energetických sítích (např. regulační stanice, rozvodny vysokého napětí, malé vodní elektrárny, telekomunikační zařízení a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití. V rámci řešeného území jde jen o stávající plochu vodojemu. Ostatní drobná zařízení (vodní zdroje, elektrické stanice) které nemají velký územní průmět, nejsou samostatně vymezeny v plochách technické infrastruktury, protože by byly v měřítku vydání územního plánu obtížně identifikovatelné.

Technická infrastruktura - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady (TO), viz § 10 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy zahrnují stavby a zařízení určené pro třídění a deponování odpadů. V podmínkách konkrétního území jde o užší vymezení – v souladu s regulativy. Zahrnuta je jediná plocha určená pro obecní deponii – např. k dočasnému uskladňování sypkých materiálů a jiných nezávadných hmot pro komunální účely.

Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba, služby (VD), viz § 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

V této kategorii se vymezují zejména plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby v sídlech, kde není možné zatěžovat okolí negativními vlivy. V daném území je vymezena pouze jediná návrhová plocha malého rozsahu, v poloze u obecní deponie.

Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba a služby (VL), viz § 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy sloužící k umístění staveb pro výrobu, skladování a manipulaci s materiály, jejichž nároky na přepravu nevyvolávají přetížení místní dopravy a případný negativní vliv jejich technologií a činností nezasahuje mimo hranice areálu. V řešeném území jde o několik stávajících ploch (vesměs areálů bývalých šachet) a jedna návrhová plocha (převzatý záměr z předchozí ÚPD na ploše stávající betonárny).

Výroba a skladování - skladování (VK), viz § 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy zahrnují stavby a zařízení určené především pro skladování, tzn. bez negativních vlivů mimo hranice areálu. Charakter využití může vyvolávat určité nároky na zatížení území dopravou – ta ale nesmí převýšit požadované limity stanovené pro konkrétní využití. V řešeném území je v této kategorii zařazena jedna stávající plocha při komunikaci k býv. šachtě 21 a návrhová plocha pro rozšíření tohoto areálu (poblíž šachty 21).

Plochy vodní a vodohospodářské (W), viz § 13 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny zejména vodní plochy (rybníky, drobné vodní plochy, požární nádrže aj.), v menší míře vodní toky. Plochy vodní v krajině mimo intravilán (vodní toky, některé menší vodní plochy) jsou obvykle součástí ploch přírodních (NP). V místech, kde není nutné pro další požadavky na využití území konkrétní vymezení vodního toku nebo plochy, je vodním tokům, mokřadům, menším rybníčkům aj. umožněn přirozený vývoj (tzn. nejsou v ÚP vázány na konkrétní pozemky, mohou existovat v ploše celé nivy – plochy NP). Pro orientaci v mapovém podkladu je součástí koordinačního výkresu liniové vedení vodních toků v řešeném území.

Plochy zemědělské (NZ), viz § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy zemědělské jsou označeny plochy zejména orné půdy, jejich využití je však možné v celé škále zemědělského využití. Součástí ploch NZ jsou krajinné prvky velmi malých výměr (mimo měřítko ÚP), např. solitérní dřeviny a některá stromořadí (více viz NS). Zemědělská účelová výstavba - areály živočišné a rostlinné výroby se do tohoto typu plochy nezahrnují (obecně jsou v typu ploch "výroba a skladování - zemědělská výroba", v řešeném území se však nevyskytují, ani nejsou navrženy). Naopak stavby nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (silážní žlaby, přístřešky pro dobytek) mohou být do tohoto typu plochy zahrnuty (viz § 18, odst. 5 stavebního zákona).

Jak plochy **NZ1** jsou vymezeny **erozně ohrožené** zemědělské plochy.

Plochy **NZ2 (zemědělské trvalé travní porosty)** byly vymezeny na pozemcích stávajících trvalých travních porostů, na kterých není vhodné intenzivnější využití a které plní funkci ochrany před erozí, retence vody v krajině a/nebo jsou na místech z hlediska vodního režimu citlivých (nivní půdy aj.). V těchto plochách je nutné TTP zachovat (ochrana funkcí krajiny, krajinného rázu) nebo lze pozemky využívat způsobem, který má podobný účinek jako trvalé zatravnění (kombinací protierozních opatření - např. terasy, zasakovací pásy apod.).

Na plochách zemědělských je podmíněně přípustné budování nových *drobných vodních ploch přírodního charakteru*, protože tyto plochy mohou přispívat k diverzitě přírody a krajiny a mohou sloužit pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a snížení účinků eroze.

Plochy lesní (NL), viz § 15 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy lesní, zastávající funkci hospodářskou, vodohospodářskou, rekreační, estetickou, půdoochrannou a ekologicko-stabilizační. Jsou obecně významným krajinným prvkem a mohou být součástí územních systémů ekologické stability (ÚSES). Nové lesní plochy se nenavrhují.

Plochy přírodní (NP), viz § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Samostatně vymezené plochy přírodní v nezastavěném území zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny. V řešeném území je takto vymezena návrhová plocha pro založení lokálního biokoridoru ÚSES.

Plochy smíšené nezastavěného území (NS), viz § 17 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy smíšené nezastavěného území jsou účelově méně vyhraněné plochy krajinné zeleně s ekologicky - stabilizační funkcí ve vztahu k okolním plochám (mimoprodukční funkce v krajině). Jedná se o nelesní zeleň, většinou s porostem dřevin (stromů, keřů) a/nebo TTP s vtroušenými dřevinami a/nebo TTP:

V některých případech má charakter lesa (dřevinný zapojený porost s plně vyvinutým stromovým patrem větší rozlohy), ovšem nejedná se o PUPFL, tedy využití těchto ploch podléhá zákonu ochraně přírody a krajiny (zejm. ochrana dřevin rostoucích mimo les).

V případě početně nejvíce zastoupených plochy **NSz (zemědělská funkce)**, se většinou jedná o izolovanou krajinnou zeleň (ve volné krajině mimo les) malých výměr a převážně liniového charakteru ve smyslu ekologicky významných prvků dle zákona o zemědělství (č. 252/1997 Sb.). Tyto prvky jsou zatím pouze z části zaneseny do evidence využití půdy podle užitelských vztahů (LPIS); prvky jsou vymezeny na základě půdních bloků zanesených v LPIS a skutečného stavu.

Plochy smíšené nezastavěného území - pozůstatky těžby – odvaly (NSt), viz § 17 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy smíšené nezastavěného území s indexem NSt jsou zvláště vymezené plochy zahrnující povrchové pozůstatky těžby v krajině - zejména haldy, určené k sanaci a následné rekultivaci.

Plochy těžby nerostů (NT), viz § 18 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy těžby nerostů zahrnují nezastavitelnou část a rovněž menší zastavitelnou část při hranici s katastrálním územím Bytíz (vymezená zastavitelná část je určena hranicí zastavěného území). Jde o plochy ve správě DIAMO, s. p. s využitím v souladu s regulativy dané plochy.

Zeleň - soukromá a vyhrazená (ZS), viz § 3 odst.4 (jiné využití) vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy sídelní zeleně v zastavěném a zastavitelném území, výjimečně i v nezastavěném území, s omezenou přístupností, které nejsou začleněny do ploch jiného způsobu využití. Obecně se jedná o plochy, kde z různých důvodů není vhodné povolit zástavbu. Klasicky to jsou zahrady a sady. Jako samostatné zahrady (ZS) ale nejsou vymezeny všechny takové plochy (např. části zastavitelných ploch BI na okraji sídla na přechodu do volné krajiny), neboť by došlo k příliš detailnímu členění ploch, jež nepřísluší danému stupni ÚPD.

Zeleň - ochranná a izolační (ZO), viz § 3 odst.4 (jiné využití) vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy ochranné a izolační zeleně se vymezují pro zajištění předělu stávajícího či navrženého využití území, které má negativní vliv (ekologický, hygienický) na své okolí, a sloužící také jako clona (viditelnost, pohyb) v ochraně krajinného rázu a zajištění obytnosti krajiny (např. zemědělská výroba, doprava vs. bydlení, rekreace; ochrana dálkových pohledů apod.).

C.10.6 Odůvodnění navržených rozvojových ploch

Územní plán navrhuje zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině, uvedené v následujících tabulkových přehledech společně s jejich popisem, orientačním počtem bytových jednotek (v případě rozvojových ploch pro bydlení), který v nich bude umístěn a odůvodněním jejich zařazení do koncepce.

Tabulka 6 NAVRŽENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY – ORIENTAČNÍ POČET BYTŮ A OBYVATEL

Rozvojová plocha	BJ	Ob.	Popis záměru	Odůvodnění (A – ano, N – Ne)		
Z01	0	0	Výroba a skladování – skladování (VK) – rozšíření skladovacích ploch směrem k býv. šachtě 20	význam	A	rozšíření sousedního areálu, (funkčně i ekonomicky, výhodné napojení)
				návaznost na sídlo	A	ano - omezeně (návaznost prostřednictvím sousedních stáv. ploch)
				předchozí ÚPD	N	nová plocha
				TI	A	dostupná TI na hranici sousední plochy – areálu, jež rozšiřuje
				DI	N	na hranici plochy
				střety s limity	A	OP lesa, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z02	0	0	Zeleň – ochranná a izolační (ZO) – pás ochranné a izolační zeleně formou zemního valu, příp. pásu vzrostlé zeleně k vizuálnímu odclonění stávající haly	význam	A	ochrana krajinného rázu - náprava nevhodné vizuální dominanty pohledovým krytím
				návaznost na sídlo	A	vytvoření vhodného přechodu mezi různými funkcemi
				předchozí ÚPD	N	nová plocha
				TI	-	
				DI	-	
				střety s limity	A	jižní část meliorovaná, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z03			<i>zrušeno po projednání</i>			
Z04	8	18	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) – zástavba při jihozápadní straně silnice II/118, propojující lokality na severu obce s jádrovým sídlem	význam	A	přijatelný záměr koncepčně propojuje zastavěné části obce
				návaznost na sídlo	A	zatím jen částečná
				předchozí ÚPD	A	převzata ve zvětšeném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	meliorovaná plocha, poddolované území v části, OP silnice II. tř. , poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	

Rozvojová plocha	BJ	Ob.	Popis záměru	Odůvodnění (A – ano, N – Ne)		
Z05	1	2	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) – proluka ve stávající zástavbě, stabilizovaný pozemek	význam	A	zástavba proluky bezprostředně vklíněné do zastavěného území
				návaznost na sídlo	A	proluka
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	meliorovaná plocha, vodovod v ploše, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
Z06	0	0	Rozšíření stávající místní komunikace pro napojení rozvojové lokality v severní části obce	ostatní	-	
				význam	A	pátevní propojení k rozvojovým plochám na severu území
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	N	nevyžaduje
				DI	A	předmět návrhu
				střety s limity	A	TI v koridoru stávající komunikace, poddolované území
				střety se záměry	N	
Z07	8	18	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) – plocha při západní straně místní komunikace (Z06) vhodně propojující lokality na severu obce s jádrovým sídlem	střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
				význam	A	příjemný záměr koncepčně propojuje zastavěné části obce
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	N	nová plocha
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	meliorovaná plocha v severní části území, poddolované území, vodovod procházející plochou
Z08	15	35	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), část lokality na severním okraji sídla, rozvržení a vazbu na sousední zastavitelné plochy je nutné řešit podmínkou dohody o parcelaci	střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
				význam	A	součást velké zastavitelné lokality dle celkové koncepce předchozí ÚPD
				návaznost na sídlo	A	zatím jen částečná
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
Z09	5	12	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídla	střety s limity	A	meliorovaná plocha, poddolované území, část v BP VTL plynu
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
				význam	A	součást velké zastavitelné lokality dle celkové koncepce předchozí ÚPD, s provedenou parcelací, plocha částečně již zastavěná
				návaznost na sídlo	A	zatím jen částečná
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
Z10	2	5	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídla	DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	meliorovaná plocha, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
				význam	A	součást velké zastavitelné lokality dle celkové koncepce předchozí ÚPD, s provedenou parcelací
				návaznost na sídlo	A	zatím jen částečná
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
Z11	15	35	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídla	TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	meliorovaná plocha, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
				význam	A	součást velké zastavitelné lokality dle celkové koncepce předchozí ÚPD, s provedenou parcelací, plocha částečně již zastavěná
				návaznost na sídlo	A	zatím jen částečná

Rozvojová plocha	BJ	Ob.	Popis záměru	Odůvodnění (A – ano, N – Ne)		
Z12	2	5	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídla, proluka v zástavbě	význam	A	součást velké zastavitelné lokality dle celkové koncepce předchozí ÚPD, s provedenou parcelací
				návaznost na sídlo	A	zatím jen částečná, proluka mezi novou zástavbou
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	část meliorované plochy
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z13	2	5	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídla, proluka v zástavbě	význam	A	součást velké zastavitelné lokality dle celkové koncepce předchozí ÚPD, s provedenou parcelací
				návaznost na sídlo	A	zatím jen částečná, proluka mezi novou zástavbou
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	část meliorované plochy, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z14	3	7	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídla	význam	A	součást velké zastavitelné lokality dle celkové koncepce předchozí ÚPD, s provedenou parcelací, plocha částečně již zastavěná
				návaznost na sídlo	A	zatím jen částečná, proluka mezi novou zástavbou
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	meliorovaná plocha, poddolované území, část v BP VTL plynu
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z15	1	2	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídla, proluka v zástavbě	význam	A	součást velké zastavitelné lokality dle celkové koncepce předchozí ÚPD, s provedenou parcelací
				návaznost na sídlo	A	zatím jen částečná, proluka mezi novou zástavbou
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	část meliorované plochy, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z16	0	0	Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) – rozsáhlá lokalita ve vazbě na obytné plochy na severním okraji sídla	význam	A	největší plocha veřejné zeleně v sídle, v nadstandardním rozsahu
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu, ale zásadní změna využití místo zastavitelné plochy pro zeleň
				TI	-	
				DI	-	
				střety s limity	A	VVTL plynovod a VVN el. vedení v části plochy, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z17	28	64	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), část lokality na západním okraji sídla, rozvržení a vazbu na sousední zastavitelné plochy je nutné řešit podmínkou dohody o parcelaci	význam	A	součást velké zastavitelné lokality dle celkové koncepce předchozí ÚPD
				návaznost na sídlo	N	dosud ne, jen podle převzaté koncepce (proto stanovena etapizace)
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	poblíž plochy, plán napojení na sousední rozvojové plochy
				střety s limity	A	meliorovaná plocha, část v OP lesa, koridor vodního toku
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z18	1	2	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla	význam	A	součást velké zastavitelné lokality dle celkové koncepce předchozí ÚPD, s provedenou parcelací, plocha částečně již zastavěná
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	meliorovaná plocha, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	

Rozvojová plocha	BJ	Ob.	Popis záměru	Odůvodnění (A – ano, N – Ne)		
Z19	0	0	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) – stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla s napojením sousední plochy Z17	význam	A	obsluha ploch Z18, Z20 a páteřní propojení k velké rozvojové ploše Z17 na jihu
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata a doplněna
				TI	N	nevyžaduje
				DI	A	předmět návrhu
				střety s limity	A	meliorovaná plocha, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z20	6	14	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) na západním okraji sídla	význam	A	součást velké zastavitelné lokality dle celkové koncepce předchozí ÚPD, s provedenou parcelací
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	meliorovaná plocha, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z21	0	0	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) - stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla s napojením sousední plochy Z17	význam	A	obsluha ploch Z20, Z22 a páteřní propojení k velké rozvojové ploše Z17 na jihu
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata a doplněna
				TI	N	nevyžaduje
				DI	A	předmět návrhu
				střety s limity	A	meliorovaná plocha, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z22	6	14	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality v západní části sídla	význam	A	součást velké zastavitelné lokality dle celkové koncepce předchozí ÚPD, s provedenou parcelací, plocha částečně již zastavěná
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	meliorovaná plocha, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z23	0	0	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) - stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla s napojením stávající cesty k jihu (směr Jerusalema)	význam	A	obsluha ploch Z22, Z24 a stabilizace (obnovení) páteřního propojení místní komunikací jižním směrem za hranici obce do Jerusalema
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata a doplněna
				TI	N	nevyžaduje
				DI	A	předmět návrhu
				střety s limity	A	meliorovaná plocha, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z24	8	18	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality v západní části sídla, proluka v zástavbě	význam	A	součást velké zastavitelné lokality dle celkové koncepce předchozí ÚPD, s provedenou parcelací, plocha částečně již zastavěná
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata, s drobným upřesněním rozsahu na jižním okraji
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	meliorovaná plocha, poloha v OP a BP VTL plynovodu, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z25	0	0	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) - stabilizovaná část lokality v západní části sídla	význam	A	obsluha plochy Z24, stabilizováno dle předchozí ÚPD, s provedenou parcelací
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	N	nevyžaduje
				DI	A	předmět návrhu
				střety s limity	A	meliorovaná plocha, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	

Rozvojová plocha	BJ	Ob.	Popis záměru	Odůvodnění (A – ano, N – Ne)		
Z26	1	2	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla, proluka v zástavbě	význam	A	zástavba proluky bezprostředně vklíněné do zastavěného území
				návaznost na sídlo	A	proluka
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	meliorovaná plocha, zasahuje OP lesa, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z27a	2	5	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla, proluka v zástavbě	význam	A	zástavba proluky bezprostředně vklíněné do zastavěného území
				návaznost na sídlo	A	proluka
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	meliorovaná plocha, zasahuje OP lesa, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z27b	1	2	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla, proluka v zástavbě	význam	A	zástavba proluky bezprostředně vklíněné do zastavěného území
				návaznost na sídlo	A	proluka
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	meliorovaná plocha, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z28	0	0	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) – územně stabilizovaná plocha v západní části sídla	význam	A	pátevní propojení sídla s velkou rozvojovou lokalitou na západě (z velké části již zastavěné), dle celkové koncepce předchozí ÚPD, s provedenou parcelací
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	N	nevyžaduje
				DI	A	předmět návrhu
				střety s limity	A	poloha v koridoru VVTL plynovodu, meliorovaná plocha, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z29	0	0	Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) – plocha v koridoru infrastrukturních vedení	význam	A	využití plochy mezi okolní zástavbou pro zeleň vzhledem k limitům v ploše (nezastavitelná plocha)
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata se změnou využití (předchozí ÚPD plně nezohledňovala ochranná pásma)
				TI	N	nevyžaduje
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	vedení VVN elektro napříč plochou, OP VVTL plynovodu, meliorovaná plocha, poddolované území
				střety se záměry	A	vedení VVTL plynovodu paralelně v koridoru se stávajícím
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z30	0	0	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) – územně stabilizovaná plocha v západní části sídla	význam	A	obsluha ploch Z24 a Z32, stabilizováno dle předchozí ÚPD, s provedenou parcelací
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	N	nevyžaduje
				DI	A	předmět návrhu
				střety s limity	A	poloha v koridoru VVTL plynovodu, meliorovaná plocha, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
Z31	0	0	Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) - plocha v koridoru infrastrukturních vedení	význam	A	využití plochy mezi okolní zástavbou pro zeleň vzhledem k limitům v ploše (nezastavitelná plocha)
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata se změnou využití (předchozí ÚPD plně nezohledňovala ochranná pásma)
				TI	N	nevyžaduje
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	vedení VVN elektro napříč plochou, OP VVTL plynovodu, meliorovaná plocha, poddolované území
				střety se záměry	A	vedení VVTL plynovodu paralelně v koridoru se stávajícím
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	

Rozvojová plocha	BJ	Ob.	Popis záměru	Odůvodnění (A – ano, N – Ne)		
Z32	2	5	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), lokalita na západním okraji sídla s vymezením nezastavitelné části v koridoru infrastrukturních vedení	význam	A	součást velké zastavitelné lokality dle celkové koncepce předchozí ÚPD, vzhledem k limitům upraveno
				návaznost na sídlo	N	dosud ne
				předchozí ÚPD	A	převzata s upřesněním (omezením využitelnosti)
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	vedení VVN a VN elektro napříč plochou, OP a BP VVTL plynovodu, meliorovaná plocha, poddolované území
				střety se záměry	A	vedení VVTL plynovodu paralelně v koridoru se stávajícím
				střety s hodnotami	N	
Z33	6	14	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná lokalita v západní části sídla s vymezením nezastavitelného pruhu v koridoru infrastrukturních vedení	ostatní	-	
				význam	A	součást celkové koncepce předchozí ÚPD, s provedenou parcelací, plocha částečně již zastavěná
				návaznost na sídlo	A	větší proluka mezi stávající zástavbou
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	část plochy dotčena polohou v OP VVN el. vedení, poddolované území, část v BP VTL plynu
				střety se záměry	N	
Z34	0	0	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) - územně stabilizovaná plocha v západní části sídla	střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
				význam	A	obsluha plochy Z35, stabilizováno dle předchozí ÚPD
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	N	nevyžaduje
				DI	A	předmět návrhu
				střety s limity	A	poloha v koridoru VVTL plynovodu, meliorovaná plocha, poddolované území
Z35	4	9	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná lokalita v západní části sídla s vymezením nezastavitelného pruhu v koridoru infrastrukturních vedení	střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
				význam	A	součást celkové koncepce předchozí ÚPD, s provedenou parcelací, plocha částečně již zastavěná
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata, s drobným upřesněním rozsahu na jižním okraji
				TI	A	dostupná TI dle návrhu, ve vých. části na hranici plochy
				DI	A	prostřednictvím návrhu plochy Z34
Z36	30	69	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) – částečně převzatý záměr, rozšířený o dosavadní územní rezervu; rozsah plochy vyžaduje pořízení územní studie	střety s limity	A	část plochy dotčena polohou v OP VVN el. vedení, meliorovaná plocha, poddolované území, BP VTL plynu
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
				význam	A	jedna z velkých rozvojových ploch uprostřed obce koncepčně vhodná z řady hledisek (vhodná poloha, dostupná DI a TI, komunikačně se propojí části obce, urbanistické hledisko, ...)
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata, včetně části dříve vymezené jako územní rezerva
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
Z37	3	7	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), lokalita v západní části sídla s vymezením nezastavitelné plochy v koridoru infrastrukturních vedení	DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	část plochy dotčena polohou v OP VVN a VN el. vedení, poddolované území, BP VTL plynu
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
				význam	A	součást celkové koncepce předchozí ÚPD, s provedenou parcelací, plocha částečně již zastavěná
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu, s upřesněním využitelnosti v části plochy

Rozvojová plocha	BJ	Ob.	Popis záměru	Odůvodnění (A – ano, N – Ne)		
Z38	0	0	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) – nové napojení západní části sídla na stávající komunikační síť	význam	A	pátevní propojení sídla s velkou rozvojovou lokalitou na západě (z velké části již zastavěné), dle celkové koncepce předchozí ÚPD, upřesnění polohy komunikace
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata s upřesněním – vhodnější návaznost na stávající komunikace
				TI	A	není zapotřebí
				DI	A	předmět řešení - jde o propojení stávajících ploch
				střety s limity	N	poloha v OP VVN a VN el. vedení, OP a BP VVTL plynovodu, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
Z39	0	0	Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) - plocha v koridoru infrastrukturních vedení	význam	A	využití plochy mezi okolní zástavbou pro zeleň vzhledem k limitům v ploše (nezastavitelná plocha)
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata se změnou využití (předchozí ÚPD plně nezohledňovala ochranná pásma)
				TI	N	nevyžaduje
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	vedení VVN elektro napříč plochou, OP VVTL plynovodu, meliorovaná plocha, poddolované území
				střety se záměry	A	vedení VVTL plynovodu paralelně v koridoru se stávajícím
				střety s hodnotami	N	
Z40	0	0	Zeď – ochranná a izolační (ZO) – odclonění plochy technické infrastruktury (Z41) od stávajícího bydlení	význam	A	vizuální odclonění návrhové plochy obecní deponie od stávajícího bydlení
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	N	nový záměr
				TI	N	nevyžaduje
				DI	N	nevyžaduje
				střety s limity	A	poloha v OP VVN a VN el. vedení, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
Z41	0	0	Technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady (TO) – obecní plocha pro komunální techniku, dočasné ukládání odpadu a stavebního materiálu	význam	A	vytvoření potřebné plochy pro obecní účely poblíž centra (snadná dostupnost), novou náplň dostane jinak nevyužitelná plocha, regulativy umožní pouze nerušící činnosti bez vlivu na bydlení
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	N	nový záměr
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na okraji plochy
				střety s limity	A	vedení VVN elektro napříč plochou, OP a BP VVTL plynovodu, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
Z42	0	0	Plocha drobné výroby, ochranné zeleně a dopravy (DS) – pro zpřístupnění VD a sousední plochy technické infrastruktury (Z41)	význam	A	nová drobná plocha pro řemeslnou výrobu a nerušící služby poblíž centra, vhodná náplň jinak nevyužitelné plochy, regulativy umožní pouze nerušící činnosti bez vlivu na bydlení – podobně jako u sousední Z41
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	N	nový záměr
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	vedení VVN elektro napříč plochou, OP a BP VVTL plynovodu, poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
Z43	1	2	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě, stabilizovaný pozemek	význam	A	jednotlivý pozemek vhodně navazující na stávající zástavbu, dle uplatněného požadavku vlastníka
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	N	nový záměr
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	část plochy v OP VN el. vedení, poddolované úz., BP VTL plynu
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
				ostatní	-	
				ostatní	-	
				ostatní	-	
				ostatní	-	
				ostatní	-	
				ostatní	-	
				ostatní	-	

Rozvojová plocha	BJ	Ob.	Popis záměru	Odůvodnění (A – ano, N – Ne)		
Z44	1	2	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě, stabilizovaný pozemek	význam	A	koncepční zástavba proluky
				návaznost na sídlo	A	proluka
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	poddolované území, BP VTL plynu
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
Z45	2	5	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě, stabilizované pozemky	význam	A	koncepční zástavba proluky
				návaznost na sídlo	A	proluka
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	poddolované území, BP VTL plynu
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
Z46	35	81	Bydlení smíšené – sídelních jader, tj. v různých typech rodinných domů, vč. malých bytových, s polyfunkčním využitím (SX), lokalita v centrální části sídla, rozsah plochy, její určení též pro veřejné prostranství a vybavenost vyžaduje pořízení územní studie	význam	A	jedna z velkých rozvojových ploch uprostřed obce koncepčně vhodná z řady hledisek (vhodná poloha, dostupná DI a TI, komunikačně se propojí části obce, urbanistické hledisko – vytvoření nového centra obce s vybaveností a veřejným prostranstvím, ...)
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu, s ohledem k významu s širším využitím
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	N	část plochy meliorovaná, kanalizace napříč plochou, v části poddolované území, území s archeolog. nálezy
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
Z47	4	9	Plochy smíšené obytné – rekreační (SR) – stabilizovaná plocha pro smíšenou zástavbu v centrální části sídla	význam	A	využití plochy podmíněno pořízením územní studie
				návaznost na sídlo	A	využití plochy mezi okolní zástavbou v souladu s dosavadní koncepcí předchozí ÚPD
				předchozí ÚPD	A	proluka mezi zástavbou
				TI	A	převzata v plném rozsahu
				DI	A	dostupná TI na hranici plochy
				střety s limity	A	na hranici plochy
				střety se záměry	A	meliorovaná plocha, v části poddolované území
				střety s hodnotami	N	
Z48	1	2	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), rohová proluka ve stávající zástavbě v centru sídla	význam	A	
				návaznost na sídlo	A	zástavba proluky bezprostředně vklíněné do zastavěného území
				předchozí ÚPD	A	proluka
				TI	A	převzata v plném rozsahu
				DI	A	dostupná TI na hranici plochy
				střety s limity	A	na hranici plochy
				střety se záměry	A	poddolované území
				střety s hodnotami	N	
Z49	2	5	Plochy smíšené obytné – rekreační (SR) - stabilizovaná plocha pro smíšenou zástavbu v centrální části sídla	význam	A	
				návaznost na sídlo	A	zástavba proluky bezprostředně vklíněné do zastavěného území
				předchozí ÚPD	A	proluka
				TI	A	převzata v plném rozsahu
				DI	A	dostupná TI na hranici plochy
				střety s limity	A	na hranici plochy
				střety se záměry	A	meliorovaná plocha
				střety s hodnotami	N	
Z50	38	87	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), lokalita v centrální části sídla, rozsah plochy vyžaduje pořízení územní studie	význam	A	jedna z velkých rozvojových ploch uprostřed obce koncepčně vhodná z řady hledisek (vhodná poloha, dostupná DI a TI, komunikačně se propojí části obce, urbanistické hledisko, ...)
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	vodovod napříč plochou, poddolované území, území s archeolog. nálezy
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	A	využití plochy podmíněno pořízením územní studie

Rozvojová plocha	BJ	Ob.	Popis záměru	Odůvodnění (A – ano, N – Ne)		
Z51	0	0	Zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS) – nezastavitelná část pozemků sousední lokality Z50 podél lesa	význam	A	nezastavitelná část sousední plochy Z50 podél lesa pro zahrady rodinných domů
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
Z52	14	32	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), plocha jihovýchodně od centra sídla, vyžaduje řešení pomocí dohody o parcelaci	význam	A	součást celkové koncepce předchozí ÚPD, s provedenou parcelací, plocha částečně již zastavěná
				návaznost na sídlo	A	velká proluka uprostřed zástavby
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	poddolované území v části, území s archeolog. nálezy
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
Z53	0	0	Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) – rozšíření stávající sportovní plochy na jihovýchodním okraji sídla	význam	A	rozšíření sportovních a rekreačních ploch obce vhodným napojením na stávající areál
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	rozsah plochy převzatý, zásadní změna využití (sport místo původního návrhu bydlení)
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	OP VN el. vedení v části plochy, území s archeolog. nálezy
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
Z54	1	2	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě v jižní části sídla, stabilizovaný pozemek	význam	A	zástavba proluky bezprostředně vklíněné do zastavěného území
				návaznost na sídlo	A	proluka
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	poddolované území
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
Z55	15	35	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), plocha v jižní části sídla	význam	A	součást celkové koncepce předchozí ÚPD, plocha částečně již zastavěná
				návaznost na sídlo	A	
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	poddolované území v části, vodovod napříč plochou, meliorovaná plocha, vodní tok podél záp. okraje – nutno respektovat břehovou čáru
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
Z56	1	2	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě v jižní části sídla, stabilizovaný pozemek	význam	A	zástavba proluky bezprostředně vklíněné do zastavěného území
				návaznost na sídlo	A	proluka
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	N	
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
Z57	1	2	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě v jižní části sídla, stabilizovaný pozemek	význam	A	zástavba proluky bezprostředně vklíněné do zastavěného území
				návaznost na sídlo	A	proluka
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	N	
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	

Rozvojová plocha	BJ	Ob.	Popis záměru	Odůvodnění (A – ano, N – Ne)		
Z58	3	7	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (B1), proluka ve stávající zástavbě v jižní části sídla, stabilizované pozemky	význam	A	zástavba proluky bezprostředně vklíněné do zastavěného území
				návaznost na sídlo	A	proluka
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	N	
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
Z59	1	2	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (B1), proluka ve stávající zástavbě v jižní části sídla, stabilizovaný pozemek	ostatní	-	
				význam	A	zástavba proluky bezprostředně vklíněné do zastavěného území
				návaznost na sídlo	A	proluka
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	meliorovaná plocha
				střety se záměry	N	
Z60	1	2	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (B1), proluka ve stávající zástavbě v jižní části sídla, stabilizovaný pozemek	střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
				význam	A	zástavba proluky bezprostředně vklíněné do zastavěného území
				návaznost na sídlo	A	proluka
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
				střety s limity	A	meliorovaná plocha
Z61	0	0	Výroba a skladování – lehký průmysl (VL) – stabilizovaná plocha při silnici II/118 na východě území	střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	
				ostatní	-	
				význam	A	převzatý záměr dle koncepce předchozí ÚPD – vhodné využití po rekultivaci území
				návaznost na sídlo	A	je součástí stávajícího území těžby
				předchozí ÚPD	A	převzata v plném rozsahu
				TI	A	dostupná TI na hranici plochy
				DI	A	na hranici plochy
Celkem:	281	647		střety s limity	A	poddolované území, OP silnice II. třídy
				střety se záměry	N	
				střety s hodnotami	N	

Pozn.: Celé řešené území zasahuje limit chráněných ložiskových území (viz obr. 13), téměř celé území je limitováno existencí dobývacích prostorů netěžených (viz obr. 17).

Tabulka 7 - NAVRŽENÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Označení plochy	Využití	Odůvodnění	Rozloha (ha)
K01	NP	Lokální biokoridor; plocha k založení prvku ÚSES na současné orné půdě pro zajištění funkčnosti ÚSES	0,34

C.10.7 Záměry – podněty ke zpracování územního plánu

Konkrétní nové podněty na změny v územním plánu (záměry) nebyly ze strany vlastníků pozemků a občanů až na výjimky podány. Z uplatněných podnětů jde o návrh plochy pro bydlení či rekreaci (Z43), rozšíření plochy skladů (Z01), plocha obecní deponie a drobné výroby (Z41, Z42). Naprostá většina návrhových ploch odpovídá vymezení v předchozí ÚPD – takto jsou na základě konzultací s obcí převzaty i do nového územního plánu, avšak s podstatným omezením rozsahu rozvoje bydlení v severní části obce, převedením některých ploch územních rezerv do návrhu a koncepčním upřesněním dalších ploch.

C.10.8 Ochrana a rozvoj hodnot

V řešeném území se nachází níže uvedené **hodnoty** v členění na kulturní, civilizační a přírodní.

Kulturní hodnoty ve smyslu ZÚR Středočeského kraje se v území nenachází. Kulturními hodnotami v užším smyslu jsou **nemovité kulturní památky** (v obci se nenacházejí žádné památkově chráněné objekty ani soubory) a **ostatní architektonicky cenné stavby, soubory**:

a) drobné sakrální stavby a památky:

- křížek na křižovatce v severní části obce (u autobusové otočky),
- kovový křížek při silnici II/118, cca 200 m severně od okraje zástavby směr Příbram
- kamenný kříž u křižovatky sil. II/118 do nové obytné lokality v severní části obce

b) architektonicky cenné stavby:

- ojedinělé chalupy reprezentující původní venkovský ráz staveb v sídle (při silnici II/118 a v okolí bývalé školy)
- bývalá škola (dnes obecní úřad a prodejna)

Z urbanistického hlediska není zástavba výjimečná.

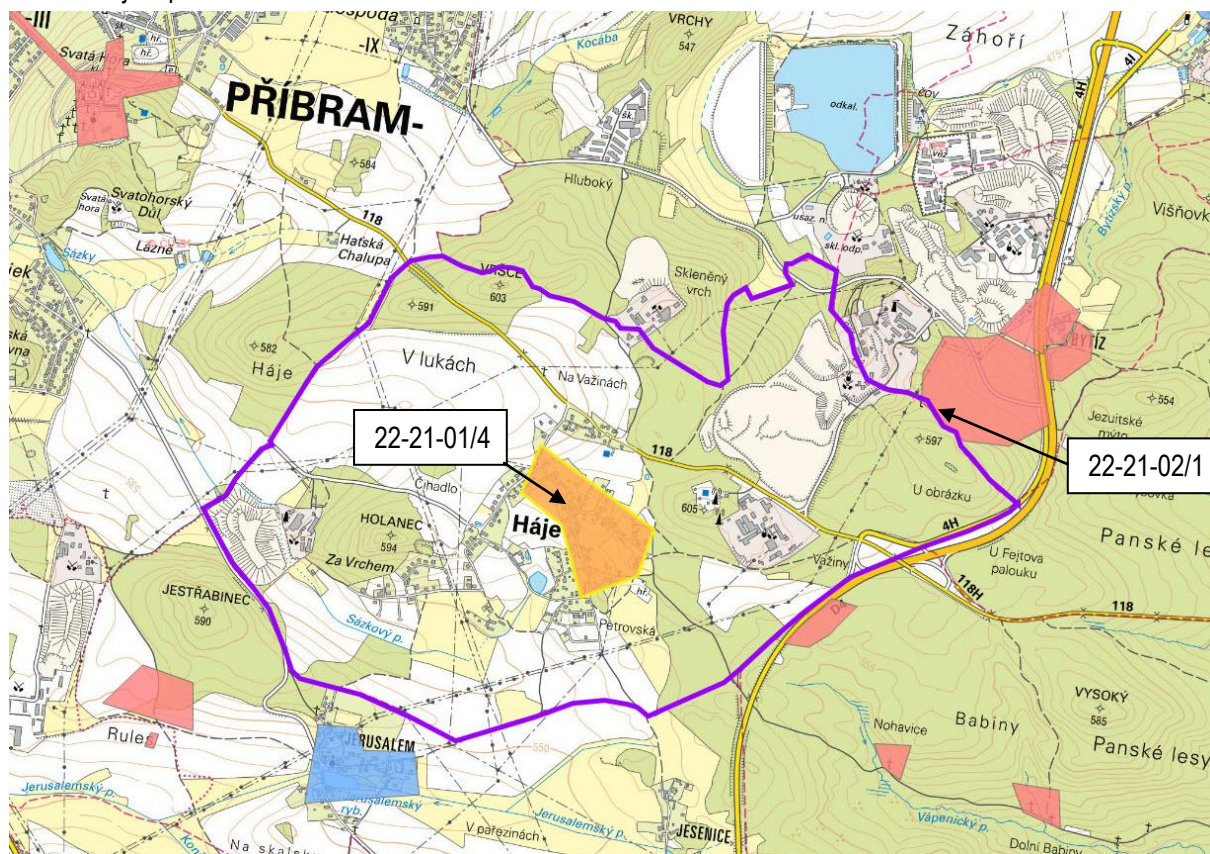
Regionem lidové architektury se myslí dle metodického pokynu ÚÚR území se zvýšeným výskytem dochovaných objektů lidové architektury ve svém původním umístění a urbanistické skladbě; řešené území nespadá do žádného z těchto regionů, přičemž nejbližší je Březnicko – Rožmitálsko.

Území archeologických nálezů - v řešeném území jsou evidována dvě území s archeologickými nálezy I. kategorie. V lokalitách (ale i obecně v území, kde nelze archeologické nálezy vyloučit) se postupuje v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

TABULKA 8 - území s archeologickými nálezy

Poř. č. SAS	Název UAN	Kategorie UAN
22-21-01/4	Novověké jádro obce Háje	I
22-21-02/1	Bytíz (pozn.: z kat. úz. Bytíz zasahuje do řeš. území jen nepatrně)	I

První zmínka o obci je z roku 1584. Na poli přiléhajícím k JV okraji vsi, nález kumulace redukčně vypálené keramiky z 2. poloviny 15. století. 22 zlomků okrajů hrnců převážně oblá profilace, ojedinělé atypické zlomky starší - zřejmě pravěké.



Obrázek 6 Archeologické lokality

Civilizační hodnoty ve smyslu ZÚR Středočeského kraje se v území nenachází. Za civilizační hodnoty lze dále považovat:

- veškeré významné stavby dopravní (dálnice, silnice II. a III. tř.) a technické infrastruktury (sítě a objekty na plynovodu, vodovodu, prvky distribuce elektrické energie) a významné plochy ekonomických aktivit.

Veškeré výše zmíněné stavby a areály jsou územním plánem respektovány a v plochách, ve kterých se nachází je stanoven jim odpovídající způsob a podmínky využití.

Přírodními hodnotami ve smyslu ZÚR Středočeského kraje jsou:

- VKP ze zákona (jsou za ně prohlášeny veškeré lesy, rašelinště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy), v případě obce Háje je většina z uvedených kromě rašelinště a jezer, které se zde nevyskytují
- skladebné části ÚSES (pouze lokální úrovně).

Dále lze za přírodní hodnoty považovat:

- památné stromy: v řešeném území se nevyskytují
- krajinný ráz území;
- místa dalekého rozhledu (významné hodnotné výhledy na sídlo a okolí se nevyskytují, podružné výhledy na část sídla jsou umožněny z vyvýšených míst v okolí, od silnice II/118 se uplatňují dálkové výhledy do krajiny – přes Zdaboř na Brdy);
- cestní síť;
- migračně významná území (do řešeného území nezasahují);
- CHOPAV (do řešeného území nezasahuje);
- významné solitérní stromy a skupiny stromů, aleje a stromořadí.

Ochrana přírodních hodnot je na úrovni územního plánu zajištěna stanovením vhodného využití ploch, ve kterých se tyto hodnoty nachází, podmínek jejich využití a dále vyloučením návrhu aktivit s potenciálně negativním vlivem na tyto hodnoty (producenti znečištění nebo jiné zátěže). Vliv koncepce na přírodní hodnoty nemá negativní vliv na výše zmíněné hodnoty.

C.10.9 Dopravní infrastruktura

Širší dopravní vztahy

Řešené území se nachází jihovýchodně od Příbrami, bezprostředně v jeho sousedství. Po jihovýchodním okraji řešeného území je vedena dálnice D4 (Praha – Strakonice), v současnosti ukončená křižovatkou Háje – z části ležící na území obce. Navazující úsek dálnice jižním směrem je v přípravě realizace. Zastavitelných ploch ani jiných zájmů obce se nedotkne. Obcí prochází silnice č. II/118 (Příbram – Háje, křiž. D4 – Kamýk nad Vltavou) a silnice III/11812 (Příbram Sázky – Jeruzalém – sil. I/4 – Radětiče). Další zpevněné komunikace v obci propojují silnice II. a III. tř. a areály bývalých šachet. Napojení na dálniční síť je přímo na východním okraji řešeného území prostřednictvím křižovatky Háje. Nejbližší železnice je trať celostátního významu č. 200 (Ždice - Příbram - Březnice - Protivín) západně od řešeného území – se stanicemi Příbram, resp. Milín.

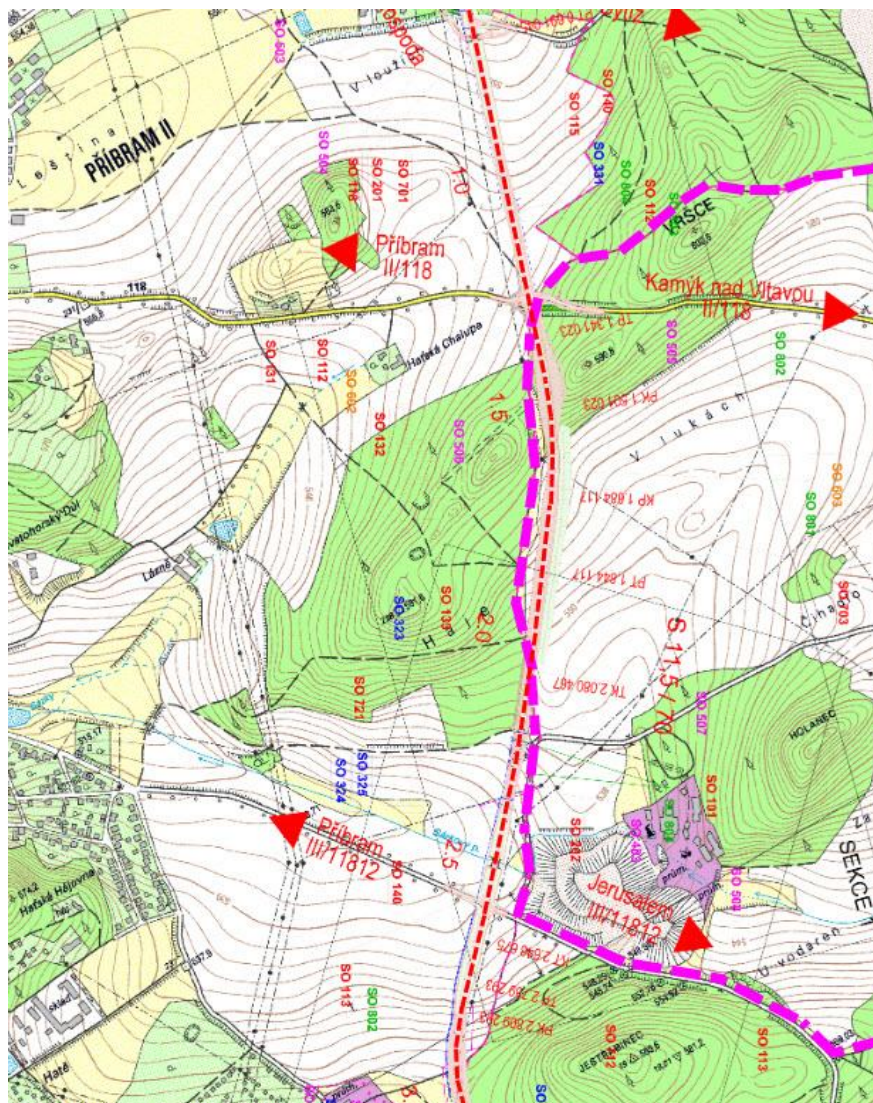


Obrázek 7 - Mapa silniční sítě – širší vztahy
zdroj: <http://rsd.cz/>

Silniční síť

Silniční síť tvoří silnice č. II/118 (Příbram – Háje, křiž. D4 – Kamýk nad Vltavou) a silnice III/11812 (Příbram Sádky – Jeruzalém – sil. I/4 – Radětice). Další zpevněné komunikace v obci propojují silnice II. a III. tř. a areály bývalých šachet.

Území se částečně dotýká záměr přeložky silnice I/18 – jihovýchodní obchvat Příbrami. Na západním okraji vymezený koridor silnice zasahuje do řešeného území obce Háje. Navrhované řešení dle aktuální dokumentace - Záměru projektu "I/18 Příbram - JV obchvat - 1. část" (Sudop Praha a.s., 09/2019) je zapracováno do ÚP jako zpřesnění koridoru vymezeného v platných ZÚR SK.



hranice k. ú. Háje

Ostatní silniční síť je vyhodnocena jako dostatečná a nejsou na ní navrženy žádné změny, které by se promítly v územním plánu. Úpravy tělesa silnic je možné provádět v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury – silniční (DS). Pro řešené území nevyplývají žádné záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace ani jiné požadavky na změny v silniční síti. Zahajovaná výstavba úseku dálnice D4 (Háje – Zalužany – hranice kraje) se řešeného území dotkne jen okrajově.

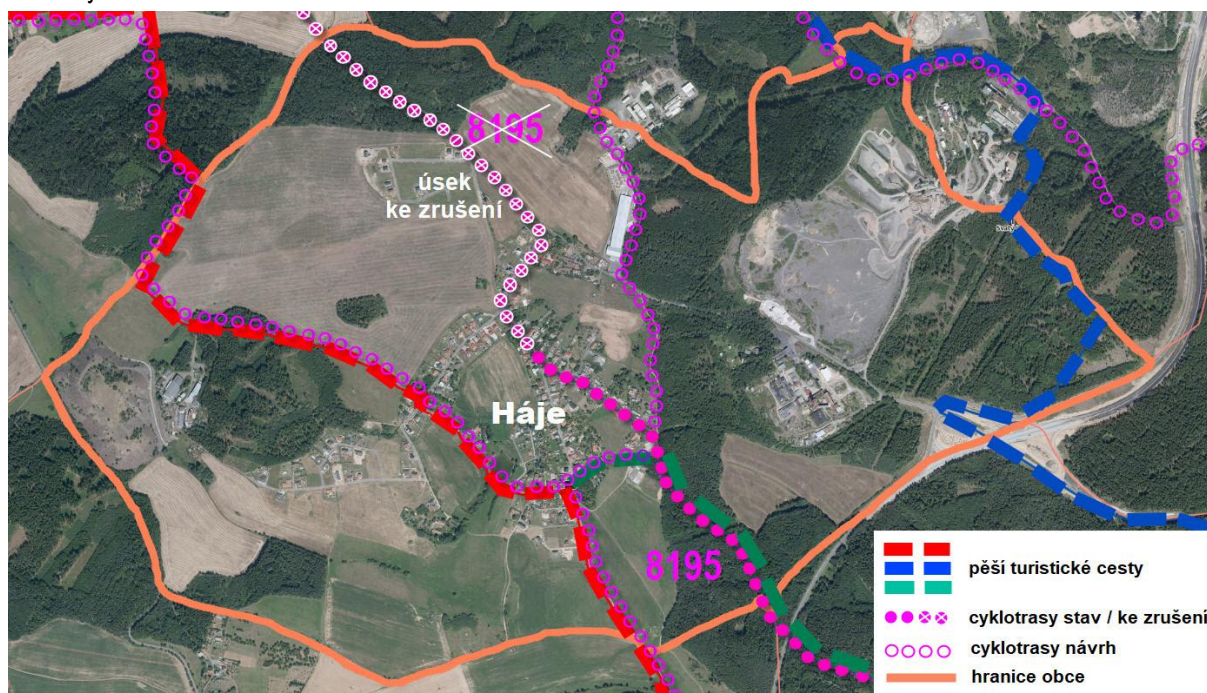
Místní a účelové komunikace

V sídle je stabilizována síť místních komunikací, která bude rozšiřována v závislosti na probíhající zástavbě, pokud nebude možná dopravní obsluha ze stávajících komunikací. V některých lokalitách jsou místní komunikace územně stabilizovány, velké plochy jsou podmíněny řešením územních studií. Obecné zásady pro komunikační řešení těchto ploch jsou v podmínkách pro jejich pořízení (minimalizace zaslepených komunikací, propojení do hlavních směrů, šířky komunikací). Úpravy stávajících místních komunikací je možné provádět v rámci stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití, ve většině z nich je dále přípustné místní a účelové komunikace umisťovat.

Cesty pro pěší a cyklisty

Cestní síť v území je stabilizována, vesměs v historických trasách. Okolí obce je poznamenáno minulou těžební činností, takže do některých částí území není důvod pro doplnění cestního propojení.

Turistické značené cesty procházejí územím tří (červená, zelená, modrá). Vymezena je jedna značená cyklotrasa III. třídy č. 8195 (Svatá Hora – Kamýk nad Vltavou), dle cyklokoncepce Středočeského kraje je úsek Háje – Příbram navržen ke zrušení a nahrazen novými cyklotrasami, zčásti vedenými shodně se stávajícími turistickými značenými cestami - viz obrázek níže.



Obrázek 8 – Pěší turistické cesty a cyklotrasy

Zdroj: Cyklokoncepce Středočeského kraje pro období 2017 - 2023

Cesty pro pěší – chodníky v sídle – je umožněno realizovat nebo upravovat v rámci stávajících ploch DS, popřípadě jiných, dle vlastnických práv k pozemkům. Vzhledem k šířkovým parametrům stávajících ploch veřejných prostranství v sídle přichází v úvahu spíše výjimečně (některé úseky podél hlavní průjezdné komunikace).

Veřejná doprava

V území se nachází několik zastávek BUS (Háje otočiště, Háje šachta 21 rozc. 0,8, Háje šachta 21, Háje šachta 16, Příbram Bytíz úprava jih). Doprava je zajišťována linkou PID č. 317 (Příbram – Praha) a MHD Příbram – linka 7A. Nejbližší železniční zastávka je Příbram, příp. Milín.

Koncepce veřejné dopravy je zachována v nezměněné podobě. Může být měněna v rámci stávajícího uspořádání území a podmínek jeho využití.

Parkování

V obci není významný deficit ploch pro parkování, nejsou proto navrženy žádné plochy výlučně pro tento účel. Parkování bude v rozvojových plochách řešeno přímo na pozemcích rodinných domů, případně i v plochách pro realizaci místních komunikací.

Podrobnější pravidla pro stání a parkování v obci:

- stání a parkování na místních komunikacích je přípustné pouze tam, kde tomu nebrání dopravní předpisy nebo dopravní značení
- při stání na místních komunikacích musí zůstat volný alespoň jeden jízdní pruh široký nejméně 3 m pro každý směr jízdy; při zastavení musí zůstat volný alespoň jeden jízdní pruh široký nejméně 3 m pro oba směry jízdy (ust. § 25 odst. 3/ zákona č. 361/2000 Sb., o silničním provozu)

- stání a parkování na silniční vegetaci (zelené pruhy podél komunikací) je zakázáno, pokud to není povoleno místní úpravou provozu na komunikaci (dopravním značením) (ust. § 27 odst. 1/ písm. r/ zákona o silničním provozu)
- stání a parkování na chodníku je zakázáno (ust. § 53 odst. 2/ zákona o silničním provozu)
- stání a parkování na jiných veřejných prostranstvích než jsou místní komunikace – např. na nezpevněných plochách – je vždy zvláštním užíváním veřejného prostranství a je k němu vždy zapotřebí souhlasu vlastníka veřejného prostranství

Železniční síť

Železnice řešeným územím neprochází.

Letecká doprava

Území obce není dotčeno zájmy Armády ČR (dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb. - jevy A103 – letecká stavba včetně ochranného pásma a jev A082 – komunikační vedení).

Ostatní druhy dopravy

V území se nenachází ani nejsou navrhovány plochy pro ostatní druhy dopravy.

C.10.10 Technická infrastruktura – energetika

Zásobování elektrickou energií

Charakteristika území

V řešeném území se nacházejí sítě VVN 110 kV a VN 22 kV. Páteří rozvod je proveden nadzemním vedením.

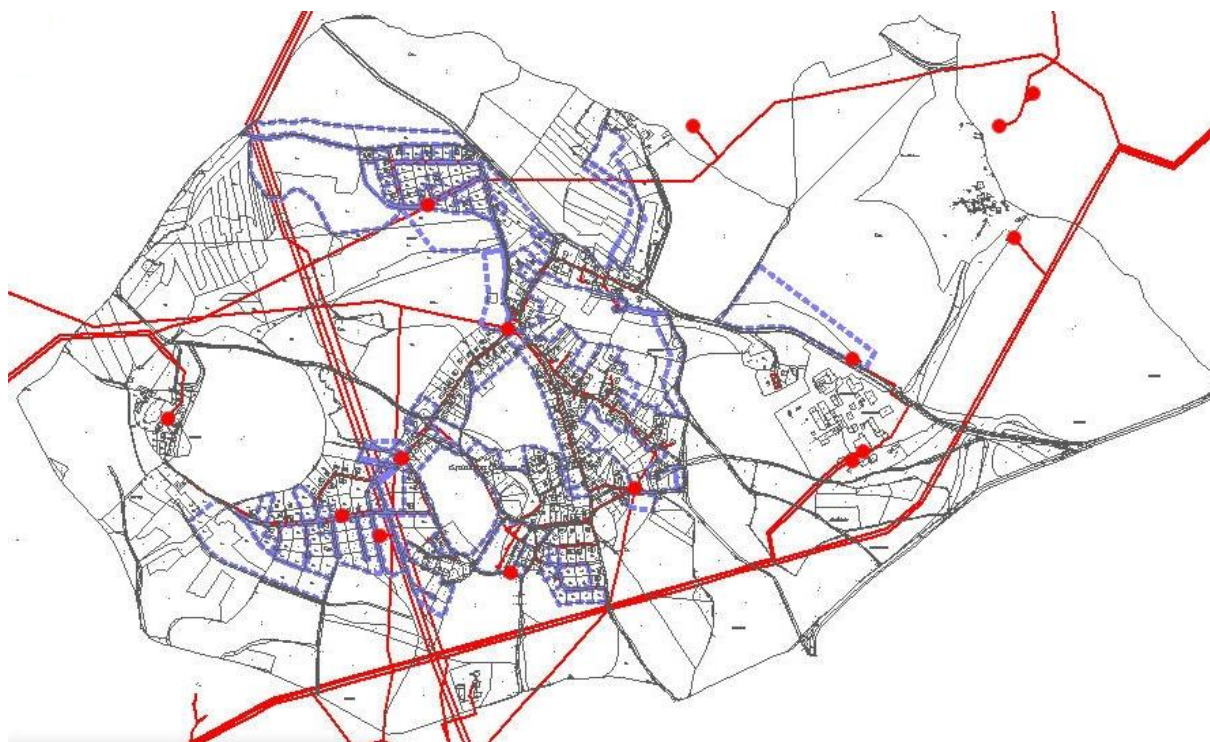
Návrh nových rozvojových ploch, pokud se dotýká stávajících tras venkovních vedení 110 kV a 22 kV procházejících územím, tyto trasy respektuje. V případě návrhů (vesměs převzatých z předchozí ÚPD) zasahujících do těchto koridorů, bude respektována nezastavitelnost ochranného pásma (zelený pás, zahrada, ...) Obecně je podmínkou takové uspořádání výstavby v ploše, aby nevedlo ke střetu s limitem a byla zachována jeho správná funkce.

Napájecí soustavy a trafostanice

Pro navrhované rozvojové plochy bydlení je respektováno připojení ze stávajících elektrických stanic (trafostanic) včetně zvýšení jejich výkonu a dále doplnění sítě nových elektrických stanic, rovněž dle dosavadní koncepce předchozího územního plánu.

V návrhu není navrženo rušení nebo přeložky stávajícího venkovního vedení, ani jiné záměry spojené s realizací nadzemního elektrického vedení.

Na území obce je několik elektrických stanic určených pro napájení jednotlivých částí obce. Další TS jsou v areálech bývalých šachet, slouží pro napájení těchto areálů. Transformační stanice jsou různého provedení a stáří. Transformátory jsou různých výkonů. Pro napojení nových TS je možné užití kabelového vedení (v závislosti na poloze vůči zastavěnému území). Nové elektrické stanice nejsou územním plánem konkrétně stabilizovány. Jejich umístění je možné ve většině ploch s rozdílným způsobem využití (jako veřejná technická infrastruktura).



Obrázek 9 - Schéma zásobování elektrickou energií

Tabulka 9 NÁVRH NAPÁJENÍ Z ELEKTROROZVODŮ V JEDNOTLIVÝCH ROZVOJOVÝCH PLOCHÁCH

Rozvojová plocha	kód	Využití plochy	Počet bytů	Návrh napájení
Z01	VK	Sklady	0	napájení ze stávající sítě VN (mimo ř. ú.)
Z02	ZO	Zeleň ochranná	0	-
Z03		<i>zrušeno po projednání</i>		
Z04	BI	Bydlení v rodinných domech	8	z nové TS, příp. z okruhu posílené stávající TS
Z05	BI	Bydlení v rodinných domech	1	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z06	DS	Dopravní plocha	0	-
Z07	BI	Bydlení v rodinných domech	8	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z08	BI	Bydlení v rodinných domech	15	napájení bude z NN z okruhu posílené stávající TS
Z09	BI	Bydlení v rodinných domech	5	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z10	BI	Bydlení v rodinných domech	2	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z11	BI	Bydlení v rodinných domech	15	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z12	BI	Bydlení v rodinných domech	2	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z13	BI	Bydlení v rodinných domech	2	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z14	BI	Bydlení v rodinných domech	3	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z15	BI	Bydlení v rodinných domech	1	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z16	ZV	Zeleň veřejná	0	-
Z17	BI	Bydlení v rodinných domech	28	vyžaduje napájení z okruhu nové TS
Z18	BI	Bydlení v rodinných domech	1	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z19	DS	Dopravní plocha	0	-
Z20	BI	Bydlení v rodinných domech	6	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z21	DS	Dopravní plocha	0	-
Z22	BI	Bydlení v rodinných domech	6	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z23	DS	Dopravní plocha	0	-
Z24	BI	Bydlení v rodinných domech	8	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z25	DS	Dopravní plocha	0	-
Z26	BI	Bydlení v rodinných domech	1	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z27a	BI	Bydlení v rodinných domech	2	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z27b	BI	Bydlení v rodinných domech	1	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z28	DS	Dopravní plocha	0	-
Z29	ZV	Zeleň veřejná	0	-

Rozvojová plocha	kód	Využití plochy	Počet bytů	Návrh napájení
Z30	DS	Dopravní plocha	0	-
Z31	ZV	Zeleň veřejná	0	-
Z32	BI, ZS	Bydlení v rodinných domech	2	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z33	BI, ZS	Bydlení v rodinných domech	6	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z34	DS	Dopravní plocha	0	-
Z35	BI, ZS	Bydlení v rodinných domech	4	napájení bude z NN z okruhu stávající (příp. posílené) TS
Z36	BI	Bydlení v rodinných domech	30	vyžaduje napájení z okruhu nové TS
Z37	BI, ZS	Bydlení v rodinných domech	3	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z38	DS	Dopravní plocha	0	-
Z39	ZV	Zeleň veřejná	0	-
Z40	ZO	Zeleň ochranná	0	-
Z41	TO	Obecní deponie	0	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z42	VD,DS, ZO	Drobná výroba	0	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z43	BI	Bydlení v rodinných domech	1	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z44	BI	Bydlení v rodinných domech	1	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z45	BI	Bydlení v rodinných domech	2	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z46	BI	Bydlení v rodinných domech	35	vyžaduje napájení z okruhu nové TS
Z47	SR	Smíšené bydlení a rekreace	4	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z48	BI	Bydlení v rodinných domech	1	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z49	SR	Smíšené bydlení a rekreace	2	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z50	BI	Bydlení v rodinných domech	38	vyžaduje napájení z okruhu nové TS
Z51	ZS	Zahrady	0	-
Z52	BI	Bydlení v rodinných domech	14	napájení bude z NN z okruhu stávající (příp. posílené) TS
Z53	OS	Sportovní plocha	0	-
Z54	BI	Bydlení v rodinných domech	1	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z55	BI	Bydlení v rodinných domech	15	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z56	BI	Bydlení v rodinných domech	1	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z57	BI	Bydlení v rodinných domech	1	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z58	BI	Bydlení v rodinných domech	3	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z59	BI	Bydlení v rodinných domech	1	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z60	BI	Bydlení v rodinných domech	1	napájení bude z NN z okruhu stávající TS
Z61	VL	Lehký průmysl	0	napájení bude z NN z okruhu stávajících TS v areálu

Sekundární rozvody 0,4 kV

Distribuční rozvod od trafostanic 22/0,4 kV je rozvodnou sítí NN na napěťové úrovni 0,4 kV. V obci jsou NN rozvody provedeny vrchním i podzemním vedením. Nízkonapěťové rozvody se budou rozšiřovat v závislosti na konkrétní výstavbě v rozvojových plochách a budou přednostně řešeny podzemními přípojkami.

Ochranná pásma

Ochranné pásmo nadzemního vedení je dle novely zákona č. 211/2011 Sb. vč. rozsahu OP převzatých ze zákona č. 458/2000 Sb., souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany:

- | | |
|---|-------|
| a) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně | |
| pro vodiče bez izolace | 7 m, |
| pro vodiče s izolací základní | 2 m, |
| pro závěsná kabelová vedení | 1 m, |
| b) u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně | |
| pro vodiče bez izolace | 12 m, |
| pro vodiče s izolací základní | 5 m, |
| c) u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně | 15 m, |
| d) u napětí nad 220 kV do 400 kV včetně | 20 m, |
| e) u napětí nad 400 kV | 30 m, |
| f) u závěsného kabelového vedení 110 kV | 2 m. |

U vedení zřízeného před platností zákona č. 458/2000 Sb. jsou OP zřízena dle zák. č. 79/1957 a jejich hodnota je:

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| g) u vedení 22 kV | 10m od krajního vodiče, |
| h) u vedení 110 kV | 15m od krajního vodiče. |

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti:

- u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdíva,
- u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech,
- u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech,
- u vestavěných elektrických stanic 1 m od obestavění.

V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výroby elektřiny a elektrické stanice je zakázáno

- zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky,
- provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce,
- provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob,
- provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.

V ochranném pásmu nadzemního vedení je zakázáno vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3 m.

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV včetně a vedení řídicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu; u podzemního vedení o napětí nad 110 kV činí 3 m po obou stranách krajního kabelu.

Distribuce plynu

V kat. území Háje u Příbramě se nalézají plynovody VTL DN 300, VTL DN 500 - od jihu k severu prochází páteří VTL trasa od zásobníku plynu Háje. Část území je limitována ochranným a bezpečnostním pásmem. Dále se v řešeném území nachází stanice katodové ochrany (součást plynovodu). Toto zařízení bylo v nedávné době přeloženo do okrajové polohy (zapracováno již do předchozího územního plánu v rámci plochy řešené změnou č. 3). Pro tuto rozvojovou plochu bude umožněno budoucí napojení na STL plynovodní síť (v obci dosud STL plynovodní síť není).

Do části řešeného území zasahuje chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry podzemního zásobníku plynu Háje stanoveného rozhodnutím vydaného MŽP pod č.j. 500/1549/502 32/01 ze dne 22.10.2001, které stanovuje určité podmínky. Každý zásah do tohoto stanoveného chráněného území musí být projednán s vlastníkem (innogy Gas Storage, s.r.o) podzemního zásobníku plynu pro každou jednotlivou akci jednotlivě.

V řešeném území je plánována výstavba plynovodu VTL DN 500 PN 63 PZP Háje – Drahelčice (součástí PUR a ZUR) - v souběhu se stávajícím vedením. OP této plánované stavby je 4 m, BP 120 m na obě strany od půdorysu plynovodu (BP je zakresleno v hlavním i koordinačním výkresu). Každý zásah do OP a BP musí být projednán s NET4GAS pro každou jednotlivou akci jednotlivě aby nebyla v budoucnu znemožněna realizace záměru plynovodu. Dle vyjádření správce – společnosti NET4GAS – se tento plynovod nebude vůbec realizovat. **Zrušení záměru** bude předmětem další aktualizace ZÚR. Z důvodu souladu s dosud platnou nadřazenou ÚPD kraje je však tento koridor v ÚP Háje ponechán, oproti vymezení v ZÚR ale v upřesněném rozsahu šíře bezpečnostního pásma (120 m na každou stranu od osy plynovodu).

Obecně platí, že v téměř všech plochách s rozdílným způsobem využití se připouští umisťování zařízení veřejné technické infrastruktury, a proto je případné zavedení plynovodního potrubí včetně umístění potřebných zařízení možné i bez konkrétních návrhů nebo zapracování do ÚP.

Telekomunikační spoje

Územím obce prochází trasy kabelů sdělovací a komunikační techniky, řešením nebudou nijak dotčeny. Hlavní trasy jsou vedeny hlavně v souběhu s komunikacemi. Rozvojové plochy budou napojeny na stávající sdělovací rozvody. Do některých návrhových ploch zasahuje ochranné pásmo telekomunikačního převaděče (u vodojemu v blízkosti bývalé šachty č. 16). Veškeré eventuální záměry výstavby v blízkosti trasy RR paprsku je nutno projednat se správcí zařízení z důvodu možného vlivu na RR přenos. Telekomunikační sítě budou rozšiřovány podle aktuální potřeby v území a k těmto krokům jsou územním plánem vytvořeny podmínky. Obecně platí, že veškeré tyto limity musí být respektovány na úrovni konkrétní výstavby v území, zejména nesmí být narušena funkčnost těchto zařízení.

C.10.11 Technická infrastruktura – vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

Veřejná vodovodní síť v Příbrami je součástí Příbramského skupinového vodovodu, který zásobuje kromě města Příbram dalších 18 obcí. Vodní zdroje skupinového vodovodu tvoří tři nádrže v Brdech, které jsou v majetku Povodí Vltavy a.s. Praha (Pílská, Lázká, Obecnice), nádrž Drásov, Dědičná štola jako zdroj důlní vody a průmyslový vodovod z Vltavy (Solenice). Od těchto zdrojů je voda dopravována vodovodními přivaděči do úpraven vody, do vodojemů a čerpacích stanic, rozmístěných v území napojených obcí. Odtud je pak dodávána do spotřebišť. Kapacita vodních zdrojů je v současnosti dostatečná i pro navržený rozvoj obcí. Na základě vodoprávního upřesnění odběrů z brdských nádrží po provedených bilancích odběrů Povodím Vltavy a.s. probíhají od roku 2000 odběry podle dispečerských grafů prakticky bez omezení – po většinu roku je k dispozici více využitelného objemu než požadovaná zabezpečení dodávky vody.

Do obce Háje je v současné době pitná voda dopravována ze skupinového vodovodu Příbram z úpravny vody Hatě. Z ÚV Hatě se pitná voda čerpá do vdj. Háje – 300 2x150 m³ (594,3/590,3 m n.m.), který plní funkci vodojemu za spotřebišť. Z tohoto vodojemu je voda gravitačně přiváděna do vdj. Milín I 2x200 m³ (576,2/571,65 m n.m.). Z této větve skupinového vodovodu je zásoben ještě Milín, Jerusalem a Buk.

Nové rozvojové plochy se předpokládají napojit na stávající vodovodní síť.

Pro výhledový stav počtu obyvatel (1057) je posouzena potřeba vody a tudíž potřebná vydatnost vodních zdrojů následovně:

Tabulka 10 - Výpočet průměrné denní potřeby vody (dle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 120/2011 Sb)

druh potřeby	skupina dle přílohy č.12	směrné číslo roční potřeby vody m ³ /rok	směrné číslo roční potřeby vody (l/den - zam./ks/m ²)	počet osob / ks / m ²		l/den
bytový fond - připojen na obecní vodovod - stav	I/2	35	96	457	=	43 822
bytový fond - připojen na obecní vodovod - návrh	I/2	35	96	600	=	57 534
chaty, kempy - rekreace - připojen na obecní vodovod- stav	I/2	25	17	20	=	342
kancelářské budovy - stav	II/4	14	10	10	=	96
školy, ZUŠ, DDM - návrh	II/8	5	14	100	=	1 370
ostatní občanské vybavení (odhad) - návrh	II/10	16	44	50	=	2 192
sport. zařízení - stav	V/32	20	55	20	=	1 096
sport. zařízení - návrh	V/32	20	55	50	=	2 740
provozovny nízkého významu - stav	VII/44	18	49	50	=	2 466
zahrady	X	16	44	1000	=	43 836
			Qp	=		155 493 l/den

KOEFICIENTY		
Součinitel denní nerovnoměrnosti	k _d	1,35 (500 - 2000 obyv.)
Součinitel hodinové nerovnoměrnosti	k _h	1,8
Počet hodin/den		24 hod
Počet (pracovních) dnů		7 dny
Počet (pracovních) dnů v měsíci		30 dny
Počet (pracovních) dnů v roce		365 dny

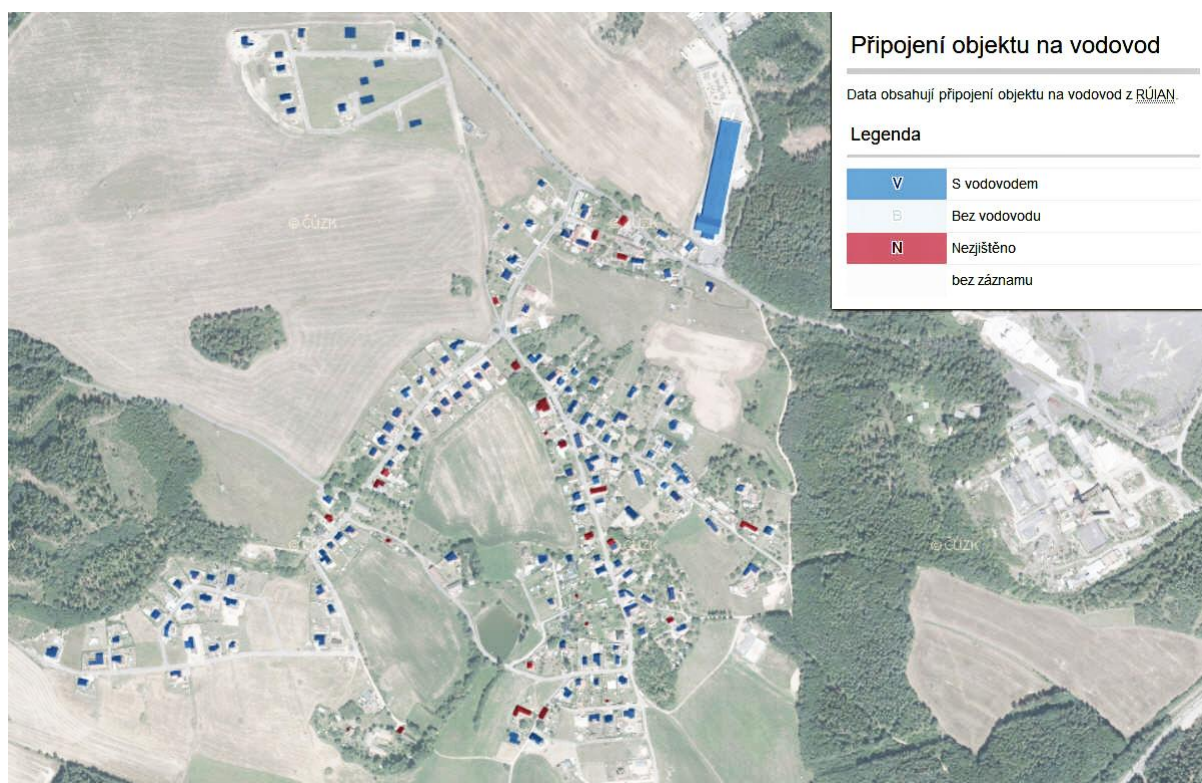
OBJEKT CELKEM	Qp	=	155 493 l/den
Denní potřeba vody	Q_{max,d}	=	209 916 l/den
Hodinová potřeba vody	Q_{max,h}	=	15 744 l/hod
Hodinová potřeba vody	Q_{hs}	=	4,4 l/sec
Roční potřeba vody	Q_{rok}	=	56 755 m ³ /rok

Uvedené výpočty jsou pouze rámcové. U všech navrhovaných záměrů nelze přesné odhadovat budoucí potřebu vody. Některé záměry jsou dosud nespecifikovány a navíc je nutné pro odhad potřeby vody znát podrobnější údaje. Ve výpočtu není zahrnuta například potřeby vody pro areál bývalého uranového dolu Příbram šachta č. 16. Výpočet je proveden pro celé správní území obce s předpokladem, že bude celé území napojeno na veřejný vodovod.

Kapacita vodních zdrojů je dostačující i pro významný navrhovaný rozvoj. Ten je však i přes více než 100 % nárůst obyvatel snížen oproti předchozímu územnímu plánu.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze zdroje Jedlice a Zářez-Zálany. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní, z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.



Obrázek 10 – Připojení objektů k vodovodu

zdroj dat: RÚIAN, podklad: ortofoto ČÚZK, geoportál Gepro

Požární ochrana

Návrh nových vodovodních sítí zajistí krom zásobení lokality vodou domácností, provozoven i požární zajištění lokality. Na síti budou osazeny požární hydranty, které svými tlakovými i průtokovými poměry zabezpečí lokalitu dle příslušných norem ČSN a požadavků hasičského sboru.

V případě nemožnosti využití nových vodovodních řadů pro požární zajištění budou využity náhradní zdroje v podobě požárních nádrží, místní rybníky, vodoteče a stávající vodní plochy dle ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

V obci Háje je postupně budována splašková tlaková kanalizace napojená na síť města Příbram a na čistírnu odpadních vod (ČOV) Příbram, která zpracovává odpadní vody z města Příbrami a obce Háje. Odpadní vody jsou na ČOV přiváděny jednotnou stokovou sítí, která se sbíhá do kmenové stoky A, jež je zaústěna do přítoku na ČOV. Areál ČOV leží severně od města Příbrami, na okraji komerční zóny. ČOV Příbram prošla v letech 2006-2007 kompletní rekonstrukcí.

Napojení nových rozvojových ploch na stávající síť tlakové kanalizace je problematické z důvodu nevyhovující kapacity na stoce LA ve městě Příbram. Pro napojení je nutné získat souhlas provozovatele vodohospodářské infrastruktury o uvolnění dostatečné kapacitní rezervy.

Posouzené zatížení ČOV Příbram splašky vyprodukovanými na území obce Háje při realizaci rozvojových ploch navržených územním plánem:

Tabulka 11 - NÁVRHOVÉ ZATÍŽENÍ ČOV PŘÍBRAM

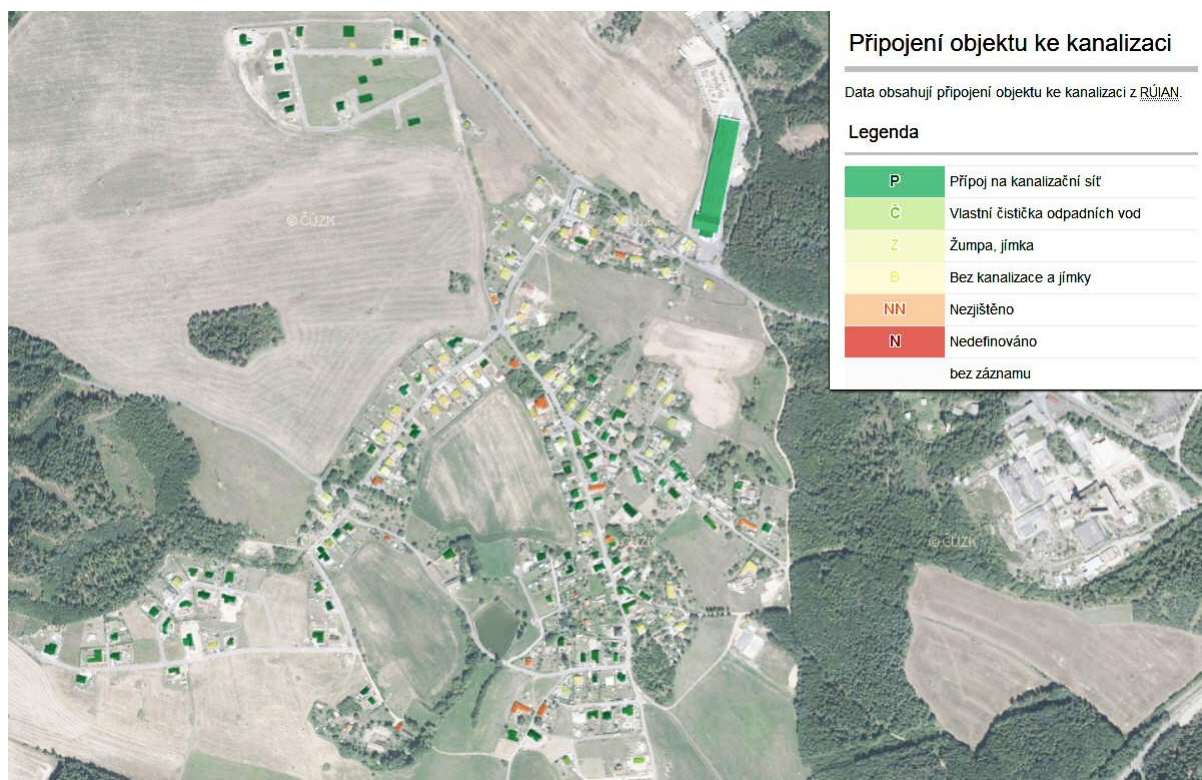
Parametr	Výhled
Počet EO	1250 EO
Q ₂₄	186,592 m ³ /den
BSK ₅	74,64 kg/d

Při výpočtu nároků na ČOV se vychází z odhadované potřeby vody dle vyhlášky 428/2011 Sb. navýšené o 20 % (balastní vody) a ze standardního předpokladu, že jeden ekvivalentní obyvatel (EO) vyprodukuje 60 g BSK₅ a z jeho činnosti vznikne 150 l vody za den:

$$Q_p = Q_{24_{sp}} = 155,493 \text{ m}^3/\text{den}$$

$$Q_{balast} = 31\,099 \text{ l/den} = 31,099 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{24} = 186,592 \text{ m}^3/\text{den}$$



Obrázek 11 – Připojení objektů ke kanalizaci

zdroj dat: RUIAN, podklad: ortofoto ČÚZK, geoportál Gepro

Dešťové vody

Dešťové vody jsou z části odváděny dešťovou kanalizací, která je ve správě obce. Kanalizace byla vybudovaná z betonových trub DN 300 v délce 270 m. Zbytek dešťových vod je odváděn systémem příkopů, struh a propustků do místní bezejmenné vodoteče. Bližší údaje o dešťové kanalizaci nejsou známy.

V nově vznikajících rozvojových plochách je vznesen požadavek přednostně likvidovat dešťové vody individuálně na pozemcích vlastníků. Na komerčně využívaných pozemcích v maximální míře dešťové vody zachytávat v retenčních nádržích k dalšímu využití a posléze případně vypouštět řízeným odtokem do dešťové kanalizace, recipientů či vodních ploch.

Zákres jednotlivých zařízení vodohospodářské infrastruktury – kanalizační stoky a vodovodní řady do jednotlivých grafických příloh jsou převzaty z poskytnutých mapových podkladů a digitálních dat.

C.10.12 Občanská vybavenost

Občanská vybavenost v obci je pouze nejzákladnější, zahrnuje obecní dům s kulturním sálem, obecním úřadem, pohostinstvím a prodejnou a samostatný objekt hasičské zbrojnice. Sportovní vybavenost tvoří areál hřiště v jižní části obce, kde je umístěno fotbalové hřiště, hřiště pro volejbal a hřiště pro tenis.

Většina zařízení, včetně veškeré vyšší vybavenosti je v blízké Příbrami, proto není konkrétní požadavek na doplnění v samotné obci. Předpokládaný rozsah navržené zástavby ale vyžaduje vytvoření územních podmínek pro přiměřený rozvoj některých druhů vybavenosti. Z veřejné vybavenosti to je zejména dosud chybějící předškolské zařízení (mateřská škola), případně prostory pro mimoškolní a zájmovou činnost, zdravotnictví a sociální služby. Z ostatní (komerční) vybavenosti se nabízí možnost zřízení různých druhů služeb (např. kadeřnictví, administrativní služby, aj.). Lze uvažovat i o bytech pro seniory (sociální bydlení). Nenavrhuje se žádná plocha výlučně určená pro účely umístění zařízení občanské vybavenosti (OV). Nejvhodnější lokalita pro dané využití je navržena plocha v centru obce (Z46), z hlediska funkce vymezená jako specifické „smíšené obytné území sídelních jader“ (SX). Tato velká plocha o rozloze cca 5 ha bezprostředně navazuje na stávající obecní dům, takže svojí centrální polohou a rozsahem se nabízí k žádoucímu vytvoření nového centra obce s odpovídajícím ústředním prostorem v jeho části. Konkrétní vymezení jednotlivých druhů vybavenosti a jejich umístění v ploše, včetně kontextu s obytnou funkcí, není územním plánem stanoveno – bude předmětem až následného řešení předepsanou územní studií. Podmínky funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití nicméně umožňují umísťování některých takových aktivit (základní vybavenosti a nerušících služeb) nejen v ploše SX, ale i v jiných plochách sídelních (BI).

Rozšíření sportovně rekreační plochy je navrženo v návaznosti na stávající areál tak, aby byla univerzálně využitelná pro rekreační sport, různé místní sezónní akce a každodenní rekreaci. Regulativy této plochy stanovují, že nesmí být narušena její primární funkce (tj. zejména není možné zde umísťovat uzavřená sportoviště). Drobné plochy pro každodenní rekreaci (malá dětská hřiště, místa pro setkávání, parčíky, apod.) lze umísťovat na veřejných prostranstvích – v plochách veřejné zeleně (ZV).

C.10.13 Veřejný prostor, systém sídelní zeleně

Veřejným prostranstvím dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích jsou – „všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“

S ohledem na výše uvedené a na charakter zástavby obce byly v územním plánu vymezeny pouze plochy veřejné zeleně (ZV) kolem rybníka, zatímco skutečně veřejná prostranství se zde nevyskytují. Většina místních komunikací pro jejich většinou „nepobytový charakter“ zůstala v kategorii DS. Absence odpovídajícího veřejného prostoru je řešena návrhem „náměstí“ v rámci plochy Z46 v centru obce. Samostatně není tento veřejný prostor rozsahem ani přesnou polohou v území vymezen. Je součástí lokality určené pro SX – smíšené obytné území sídelních jader. Konkretizace bude předmětem následné územní studie. Podmínky pro její pořízení pouze stanovují, že nové veřejné prostranství je účelné situovat poblíž stávajícího obecního domu, komunikačně propojit území tak, aby byl prostor vhodně přístupný z různých směrů a k tomuto prostoru orientovat zástavbu polyfunkčního využití. Návazné obytné plochy rodinné zástavby (rovněž pro dořešení územní studie) se doporučuje doplnit alejovou zelení, menšími parčíky s drobnou architekturou sídelního parteru (lavičky, informační tabule, herní prvky), apod. Totéž platí i pro další rozvojové plochy, zejména větší lokality, v nichž jsou také vyžadovány územní studie (Z36, Z50). Povinnost vymezit plochy veřejných prostranství platí i pro další plochy nad 2 ha (viz § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území). V řešeném území to jsou plochy Z08, Z17, Z52. Konkrétní návrhy překračují podrobnost územního plánu a budou předmětem samostatných následných řešení (územní studie, apod.).

Pro rozvojové plochy na severu řešeného území je navržena velká plocha veřejného prostranství Z16. Je zařazena do kategorie ZV – zeleň na veřejných prostranstvích – pro zdůraznění podstatnějšího uplatnění zeleně sloužící každodenní rekreaci obyvatel (parčíky s lavičkami a herními prvky pro děti, případně menší hřiště). Ve stejné kategorii jsou zařazeny i plochy Z29 a Z31, což jsou nezastavitelné plochy v koridoru ochranného pásma elektrického vedení.

Veřejný prostor je tedy reprezentován:

- plochami veřejné zeleně (ZV), zahrnující význačnější plochy zeleně v sídle, včetně drobných vodních ploch, drobné sídelní architektury a sportovišť; v obci Háje je do této kategorie zařazena jediná stávající plocha rybníka a několik návrhových Z29, Z31 včetně velké plochy Z16 v severní části území
- plochami dopravní infrastruktury – silniční (plochy DS a DS1), která zahrnuje mimo jiné místní komunikace, chodníky, cesty, zastávky BUS a další související plochy;
- plochami vybavenosti pro sport a rekreaci (OS) – stávající sportovní areál a navazující plocha Z53.

Veřejný prostor může být začleněn i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití – zejména SX a BI. Vytvoření nových ploch sloužících jako veřejný prostor je v těchto plochách zpravidla přípustné, ve velkých plochách je dokonce jejich povinnou součástí.

Systém sídelní zeleně je tvořen veškerou zelení a vegetací v sídle v jeho návaznosti, která je zpravidla součástí jiných ploch (v podstatě veškerých ploch s rozdílným způsobem využití). Jen v poměrně malém rozsahu je zeleň v sídle vymezena zvlášť. Takové plochy jsou značeny ZS (zeleň soukromá) a v daném případě vymezují objektivně nezastavitelné části – limitované polohou v ochranných pásmech el. vedení, plynu, případně v blízkosti lesa.

Jako samostatné plochy ZS nejsou v obci vymezeny části zahrad ohraničujících sídlo na jeho styku s nezastavěným územím. Zdůraznění přechodu sídlo – krajina, tedy vyloučení zástavby v pásu na hranici zastavěného území, je vyjádřeno pouze pomocí regulativů.

Systém sídelní zeleně je s krajinnou zelení propojen také dalšími prvky, liniovou vegetací podél komunikací, případně u vodoteče. Částečně je možné za sídelní zeleň považovat i navrženou ochrannou a izolační zeleň ZO, která přestože má sloužit k jiným účelům, může mít pozitivní dopad i v tomto ohledu.

C.10.14 Odpadové hospodářství

Pro nakládání s odpady má obec vydanou obecně závaznou vyhlášku, dle které je odpad v území řešen standardním svozovým systémem. Pro odvážení TKO a nebezpečných odpadů má obec uzavřenou smlouvu s oprávněným podnikem. TKO je vyvážen mimo řešené území (skládku Chrást). Separovaný odpad je shromažďován do kontejnerů umístěných v centru obce. Systém likvidace odpadů zůstane zachován ve stávající podobě.

V území nejsou registrovány, ani nebyly průzkumem zjištěny žádné skládky odpadu.

S danou problematikou částečně souvisí i vymezená návrhová plocha Z41 (TO) určená pro obecní deponii – k dočasnému skladování a manipulaci s materiály souvisejícími s provozem, údržbou a stavebními aktivitami obce (viz regulativy příslušné plochy).

C.10.15 Ekonomické aktivity

V řešeném území je dominantní využití areálů bývalých šachet pro různé účely (likvidace po uranové činnosti, probíhající či připravovaná rekultivace - DIAMO, betonárna, těžba kameniva, skladování, kovovýroba, strojírenská, elektrotechnická a truhlářská výroba, drobné živnostenské provozy). Zemědělská výroba nemá v území žádný areál, zemědělskou půdu obhospodaruje ZD Milín.

Vzhledem k využitelnosti stávajících areálů je navrženo pouze minimum nových ploch, a to Z01 pro rozšíření stávající sousední plochy skladů (VK) a menší plocha Z42 pro drobnou řemeslnou výrobu a služby (VD) v sousedství rovněž navržené plochy obecní deponie (TO) poblíž centra obce. Poloha těchto zařízení je navržena s ohledem k omezení částečně zasahujících ochranných pásem el. vedení a plynu. Kvůli relativně blízké obytné zástavbě jsou plochy odděleny izolační zelení a jejich využitelnost z hlediska dodržení hygienických limitů je ošetřena pomocí regulativů.

Údaje o ekonomických aktivitách jsou uvedeny v následujících tabulkách.

Tabulka 12 - **Hospodářská činnost**

Zemědělství, lesnictví, rybářství	2
Zpracovatelský průmysl	13
Stavebnictví	18
Velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel	17
Doprava a skladování	1
Ubytování, stravování a pohostinství	6
Činnosti v oblasti nemovitostí	1
Profesní, vědecké a technické činnosti	8
Kulturní, zábavní a rekreační činnosti	1
Ostatní činnosti	6
Nezařazeno	2
Státní organizace - počet subjektů	0
Akciové společnosti - počet subjektů	0
Obchodní společnosti - počet subjektů	13
Družstevní organizace - počet subjektů	0
Podnikatelé - fyzické osoby - počet subjektů	105
Svobodná povolání - počet subjektů	5
Ostatní právní formy - počet subjektů	3
Počet subjektů bez zaměstnanců	55
Počet subj.s 1-9 zaměst.- mikropodniky	13
Počet subj.s 10-49 zaměst.- malé podniky	1
Počet subj.s 50-249 zaměst.- střed.podn.	1
Počet subj.s >249 zaměst.- velké podniky	0

Data pro rok 2018, 2017 (zdroj: Regionální informační servis – RIS)

Tabulka 13 - **Obyvatelstvo ekonomicky aktivní podle odvětví**

Ekonomicky aktivní celkem		204
z toho podle odvětví	zemědělství, lesnictví, rybolov	2
	průmysl	37
	stavebnictví	18
	obchod, opravy motorových vozidel	29
	doprava a skladování	11
	veřejná správa, obrana, sociální zabezpečení	16
	vzdělávání	8
	zdravotní a sociální péče	11
zaměstnaní celkem		185
nezaměstnaní celkem		19

Tabulka 14 - **Obyvatelstvo vyjíždějící do zaměstnání**

Vyjíždějící do zaměstnání	celkem mimo obec	78
	denně mimo obec	73
Dojíždějící	do zaměstnání	40
	do škol	0

Údaje ze SLDB 2011

C.10.16 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik (viz Vyhodnocení krajinného rázu Středočeského kraje a další podklady z ÚAP), je podřízena zájmům trvale udržitelného rozvoje, upřednostňuje posílení polyfunkčního charakteru území a vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu.

C.10.16.1 Ochrana přírody a krajiny

Níže uvedené typy ochrany přírody působí v řešeném území jako limity a v návrhu územního plánu jsou respektovány. Do návrhu ÚP jsou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody – zejména formou rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, definováním jejich regulativů i obecných regulativů (ÚP upřesňuje např. podmínky pro umísťování staveb ve volné krajině pro účely uvedené v § 18 odst. (5) stavebního zákona, nebo pro plochy ÚSES).

Na území obce se nenachází žádná zvláště chráněná území (MZCHÚ, VZCHÚ, Natura 2000), nenachází se zde památné stromy. Ochrana přírody a krajiny je spíše obecná. Nevyskytuje se zde žádný registrovaný významný krajinný prvek. V textové části včetně regulativů je zmíněn zaznamenaný výskyt některých zvláště chráněných druhů živočichů na východním okraji sídla a z toho vyplývající potřeba jejich ochrany – konkrétně zachování drobné vodní plochy na poz. p.č. 64/2 a bezprostředně navazující stávající travnaté porosty v ploše Z51.

Dřeviny obecně jsou v sídle i volné krajině chráněny před poškozováním a ničením. Tímto jsou myšleny zásahy, které způsobí snížení ekologických nebo společenských funkcí či způsobí jejich odumření. Povolení ke kácení musí mít např. dřeviny jakékoli velikosti ve významných krajinných prvcích, ve stromořadí a alejích, dále všechny dřeviny s obvodem kmene nad 80 cm aj

Jsou respektovány, chráněny a případně rozvíjeny významné krajinné prvky ze zákona – lesy, vodní toky a rybníky (vymezením ploch NL, NP, NS a W).

Jsou respektovány a chráněny plochy, které tvoří systém ÚSES, biocentra a biokoridory (odůvodnění ÚSES viz samostatnou kapitolu). Prvky ÚSES jsou umístěny zejména v lesních porostech. Jsou respektovány, chráněny a případně rozvíjeny další ekologicky stabilnější segmenty krajiny (drobné krajinné prvky), které jsou podpůrnými opatřeními ÚSES. Prvky ÚSES (biocentra, biokoridory) a podpůrná opatření ÚSES jsou minimálním předpokladem pro zajištění ekologické stability krajiny (v případě funkčnosti všech prvků):

- jsou biologickou kostrou schopnou vyrovnávat změny a pomáhají udržovat stálost prostředí;
- jsou útočištěm pro rostliny a živočichy v kulturní zemědělské krajině (biodiverzita);
- zajišťují ochranu přírodních hodnot některých hodnotnějších částí krajiny;
- jsou hodnotou pro člověka a společnost (např. krajinný ráz, rekreace), jsou veřejným zájmem (ekosystémové funkce krajiny).

Krajinný ráz je chráněn zachováním charakteristického způsobu využití ploch v krajině a respektováním jejich limitů (např. rozmístění produkčních ploch – lesních a zemědělských vůči neproduktivním – údolním nivám a prvkům krajinné zeleně v místech pro hospodaření nevhodných). Koncepti uspořádání krajiny je zachováno měřítko a struktura krajiny.

Respektovány jsou dominantní prvky v krajině a pozitivní znaky krajinného rázu. Dále je snaha u nově navržených ploch na okraji sídla zachovat charakter přechodu sídla a volné krajiny, který významně ovlivňuje krajinný ráz a vnější obraz sídla.

C.10.16.2 Územní systém ekologické stability

Zákon č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny definuje ÚSES takto:

„Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb.“

Biocentrum je definováno prováděcí vyhláškou č. 395/1992 Sb. (§ 1 písm. a) k zákonu č. 114/1992 Sb. jako biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridor je definován prováděcí vyhláškou č. 395/1992 Sb. (§ 1 písm. b) k zákonu č. 114/1992 Sb. jako území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.

V roce 2019 proběhla revize vymezení (trasování, funkčnost) prvků ÚSES jako součást řešení nového územního plánu. Byly zkontrolovány prostorové parametry a návaznost na ÚSES vymezený v sousedních obcích. Byl prověřen souběh vedení ÚSES a dalších funkcí v území.

Jako podklad k upřesnění byly použity:

- ÚPO obce Háje (2003), včetně navazujících změn č. 1 (2006), č. 2 (2009), č. 3 (2013), č. 4 (2015) a č. 5 (2015), kterých se netýkají změny ve vymezení ÚSES;
- územní plány okolních obcí.

Dalšími použitými podklady jsou:

- ÚAP ORP Příbram (2016);
- mapování přírodních biotopů (AOPK ČR), biochory a bioregiony, lesnická typologie ÚHUL a další dostupné související a pro upřesnění ÚSES vhodné podklady.

Územní systém ekologické stability vychází z předchozí územně plánovací a oborové dokumentace. Názvy a kódy prvků lokální úrovně ÚSES jsou nově navrženy.

Na území takto malé obce nelze plnohodnotně zhodnotit všechny návaznosti ÚSES z hlediska Metodiky ÚSES. Širší souvislosti je třeba zhodnotit na větším území, ideálně v rámci celé ORP, případně v nějaké její dílčí části.

Revize a návrh vymezení ÚSES v ÚP Háje byly provedeny v souladu s aktualizovanou Metodikou vymezení ÚSES (MŽP, 2017) a dalších metodických postupů.

BIOGEOGRAFIE

Území spadá do bioregionu 1.20 Slapský bioregion (více viz Biogeografické členění ČR, Culek a kol.).

Území obce je z větší části (zhruba 1/2) v biochore 4PM, v menší míře se vyskytují biochory -4BR, 4PR a 4PP. Zastoupené biochory jsou vzájemně příbuzné reliéfem, substrátem i vegetačním stupněm. Území je z hlediska biogeografie homogenní.

PRVKY ÚSES V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Tabulka 15 - SEZNAM NAVRŽENÝCH PRVKŮ ÚSES

Typ - Označení	Název	Výměra (ha) - BC
		délka v řešeném území (km) - BK
LBC 01	Vršce	4,26
LBC 02	Holanec	2,12
LBC 03	Na Važínách	5,58
LBC 04	Nad Petrovskou	2,65
LBK 01	Hluboký - Vršce	0,16
LBK 02	Vršce - Holanec	0,89
LBK 03	Pod Hájema - Holanec	0,77
LBK 04	Skleněný vrch - Na Važínách	0,16
LBK 05	Na Važínách - Nad Petrovskou	0,97

C.10.16.3 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je důležitá pro provozní a rekreační využívání území. S komunikacemi v krajině úzce souvisí doprovodná zeleň (často stromořadí), která má významný vliv na jejich kvalitu. Distribuce cest v území je znakem krajinného rázu (historická kostra krajiny, zdůraznění funkčních vazeb). Jsou prostředníkem propojení zastavěného území s volnou krajinou, přírodou a místními hodnotami.

Prostupnost území je průměrná. V krajině mimo intravilán jsou obecně nejhůře prostupné plochy dotčené minulou těžbou (rozsáhlé území přesahující na sousední k. ú. Bytíz a haldy v jihozápadní části území), v menší míře i zemědělské pozemky.

V rámci území jsou vymezeny stávající funkční komunikace pro prostupnost územím podstatné. Nad rámec toho není třeba navrhovat či obnovovat další. V návrhu byly respektovány současné cyklistické trasy. Aktualizace Cyklokonceptu Středočeského kraje v území vymezuje cyklistická propojení, která jsou územním plánem respektována. V řešeném území je dle tohoto krajského dokumentu navržen ke zrušení úsek cyklotrasy 8195 od středu obce Háje ke Svaté Hoře a je nahrazen novými cyklotrasami vedenými zčásti shodně s trasami turistických značených cest – západně směr Příbram – Sádky a severně kolem šachty 21 (viz obrázek v kap. C.10.9 Dopravní infrastruktura). Naprostá většina všech těchto komunikací je součástí vymezených ploch dopravní infrastruktury (DS, DS1). V jejich rámci je možné udělat samostatný pruh pro cyklisty nebo chodník pro pěší. Některé plochy jsou pro toto dostatečně široké, ale pokud by šířka někde nedostačovala, v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití je možné realizovat rozšíření komunikace o cyklostezku či chodník (dle regulativů přípustné využití).

Rekreace (např. turistika pěší a cyklistická) a běžného provozu bezmotorové dopravy se týká:

- zakotvení 'základu cestní sítě' v krajině jako minimální kostry prostupnosti krajiny, kterou je nutné zachovat;

- zamezení vytváření bariér prostupnosti zejm. v souvislosti s oplocením v krajině definováním podmínek pro 'základ cestní sítě' (viz regulativy)
- v zastavěném území a v zastavitelných plochách minimalizovat zaslepené komunikace, případně umožnit alespoň pěší průchodnost pro optimální prostupnost územím.

Hospodaření v krajině se týká možnost podmíněné realizace potřebné nové dopravní infrastruktury ve všech krajinných plochách; viz *obecné regulativy a regulativy ploch v části návrh a odůvodnění*.

C.10.16.4 Protierozní opatření

Územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky eroze s cílem minimalizovat rozsah případných škod a pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území jako alternativy k umělé akumulaci vod. Prověřuje potřebu protierozních opatření na všech plochách erozně ohrožených a navrhuje opatření.

Plochy výrazně ohrožené větrnou erozí se v území nevyskytují. Plochy ohrožené vodní erozí tvoří část zemědělských pozemků v řešeném území, viz obrázek níže.

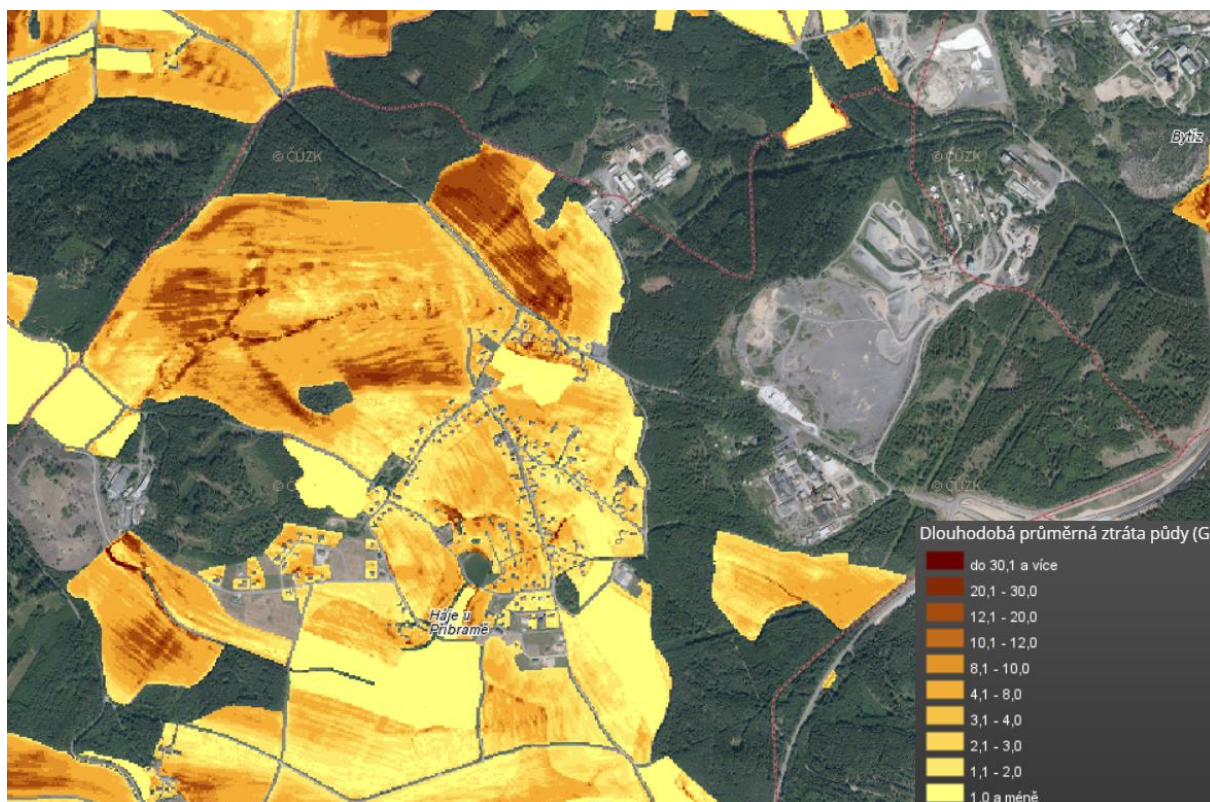
Všechna protierozní opatření úzce souvisí s podporou retence a optimalizací vodního režimu krajiny (a obráceně). V principu se jedná o zlepšení vsaku vody a jejím udržení v území, plochy s trvalými travními nebo dřevinnými porosty rovnoměrně rozmístěné v krajině tyto požadavky plní nejlépe.

Současné využití řešeného území z větší části respektuje jeho limity související s erozní ohrožeností (sklon, půdní typy aj.). Vysoký podíl krajinné zeleně, distribuce lesů, luk a nivních porostů je výsledkem limitů hospodaření.

Koncepce uspořádání krajiny nepodporuje intenzivní formy zemědělství v nevhodných polohách, na zamokřených stanovištích, v okolí vodních zdrojů, v rámci vymezených prvků ÚSES atp.

Ochrana území vůči nepříznivým účinkům eroze spočívá v:

- stabilizaci protierozních opatření na zemědělských pozemcích (krajinné prvky a rozptýlená zeleň NS):
 - zachování stávajících ploch drobné krajinné zeleně a respektování vymezených krajinných prvků ve veřejném registru půdy (LPIS),
 - možnost realizace protierozních opatření v rámci všech ploch krajinných, tedy také ploch krajinné zeleně,
 - většinou se jedná o meze, údolnice, liniovou vegetaci cest aj., většinou s přirozenou vegetací,
 - slouží jako překážka v odtoku vody – zpomalení, snížení erozního účinku, možnost zasáknutí a odvedení vody podpovrchovým odtokem,
 - členění velké bloky orné půdy,
 - jsou historickou strukturou krajiny a jejich rozmístění znakem krajinného rázu, jejich zachování je prostředkem pro zachování biodiverzity a ekologické stability,
- návrhu protierozních opatření na zemědělských pozemcích (specifické plochy zemědělské NZ1 a NZ2):
 - vymezením stavu erozně ohrožených pozemků NZ1, vymezením stavu TTP v NZ2,
 - na orné půdě, kde dochází k vyplavování půdy, znehodnocování pozemků, snížení jejich bonity a i ceny (a následně k zanášení či eutrofizaci vodních toků a rybníků) – NZ1,
 - v místech zejména soustředěného odtoku, ale i plošné eroze – NZ1,
 - s ohroženějšími hydromorfními půdami; dále půdy v místech přirozeného odtoku srážkových vod (údolnice, historické vlhké louky, často odvodněné plochy); půdy na prudších svazích s mělkou a lehkou půdou, nebo na půdních blocích, které mají dlouhé nepřerušené svahy – NZ1, NZ2,
- v zachování ploch lesních (NL):
 - kde plní funkci půdoochrannou, protierozní a podporují retenční schopnosti krajiny,
 - v místech citlivých, s mělkou půdou, ve vrcholových partiích kopců a v místech výchozů hornin, na svazích atp.,
 - pozitivní účinek mají do určité vzdálenosti i na okolní pozemky bez trvalých kultur (pole).



Obrázek 12 – Ohroženost vodní erozí ve správním území obce Háje

C.10.16.5 Ochrana před povodněmi

Koncepce uspořádání krajiny dbá na nezvyšování odtoku povrchových srážek, zadržení přívalových vod a další opatření, s cílem minimalizace povodňového rizika. Ochranu před povodněmi v území zajišťují:

- způsob hospodaření v krajině, funkční protierozní opatření (viz kapitola výše) a obecně dobrá retence krajiny dosažitelná souhrnem výše zmíněných opatření, které vedou k nezvyšování či dokonce snižování povrchového odtoku,
- možnost přípustného využití obnovy a zakládání vodních toků, ploch a charakteristické vegetace v plochách krajinných (NP, NZ, NL a NS):
 - zvýšení schopnosti kumulovat vodu a zvětšení možného zadrženého objemu (nové vodní plochy; širší, mělká koryta),
- dobrá schopnost zasakování vody v zastavěném území:
 - preference propustných povrchů na veřejných prostranstvích, zachycení a zasakování srážkových vod v místě, zejména u dopravní infrastruktury s nižší zátěží jako jsou komunikace, parkovací a zpevněné plochy v obytných čtvrtích aj. (v rozvojových plochách, ale také při obnově těchto ploch), cílem je zpomalení odtoku vody (povrchového, kanalizací),
 - zachycení srážkové vody (např. ze střech) a její zasáknutí přímo na soukromých pozemcích, zahradách,
 - požadavek na zajištění odpovídající retence srážkových vod v plochách a vysoký podíl zeleně v zastavitelných plochách.

C.10.16.6 Rekreace

Rekreační potenciál obce je celkově spíše podprůměrný. Na území obce se nachází velmi málo lesních ploch, údolní nivy, plochy přírodní, jsou spíše ojedinělé. Členitost reliéfu je z rekreačního hlediska pozitivní, zvláště v širších souvislostech – uplatňují se zde příznivé dálkové výhledy na Brdy. Zároveň je ale území negativně poznamenáno minulou těžbou s dominantními haldami a dalšími pozůstatky kolem šachet.

V řešeném území je průměrný rekreační potenciál pro **individuální nepobytovou rekreaci a turistiku**. Cestní síť v řešeném území není příliš hustá, omezuje se spíše na účelová propojení, včetně několika cyklotras. Základ cestní sítě v krajině je blíže popsána v kapitolách Prostupnost krajiny a Dopravní infrastruktura v návrhu a odůvodnění (včetně schématu).

V řešeném území nejsou žádné kulturní památky, v blízkosti je ale národní kulturní památka Svatá Hora. Některé přístupové trasy včetně turistických jsou vedeny právě přes území obce Háje.

Turistika a cykloturistika mají v území vytvořeny dostatečné podmínky a rozvoj tohoto druhu rekreace je případně možný ve většině ploch s rozdílným způsobem využití, včetně vytváření drobné infrastruktury pro cestovní ruch (ubytování v soukromí, stravování, obchod v plochách BI, BX). Rozvoj žádné z těchto možných aktivit ale není příliš reálný. Vytváření infrastruktury pro rekreaci v sídle není potřebné.

V území se nenachází žádné zařízení sloužící pro **hromadnou rekreaci**.

V území nejsou lokality charakterizované výlučně pro **individuální pobytovou rekreaci**. V sídle je několik neobydlených domů sloužících rekreaci. Chalupaření tak představuje vhodnou formu uchování potenciálu původních staveb.

Každodenní rekreace obyvatel obce a sportovní aktivity různého charakteru je možné v území provozovat bez omezení daných na úrovni územního plánu. Sportovní aktivity obce jsou soustředěny v areálu na jihu sídla, kde je umístěno fotbalové hřiště, hřiště pro volejbal a hřiště pro tenis, s navrženým rozšířením (plocha Z53). Kromě toho v sídelních plochách ZV je možné umisťovat drobné zařízení pro sportovní aktivity (dětská hřiště atp.), případně i na dalších plochách (např. BI, BX), pokud nebude narušena primární funkce těchto ploch.

C.10.16.7 Staré ekologické zátěže

V území je dle databáze Systému evidence kontaminovaných míst (SEKM) evidována jedna lokalita staré ekologické zátěže: **Bývalá úprava uranové rudy 1. Máj**. Areál se nachází ve východní části území, severně od silnice II. třídy, směrem k Bytízi (v ÚP plocha NT a VL – Z61). Plocha lokality je 36,7 ha. Úprava 1. Máj sloužila od poloviny padesátých let 20. století k úpravě uranové rudy těžené na ložisku Příbram, především gravimetrickou a radiometrickou metodou. Hlavní činnost úpravy 1. Máj, zpracování uranové rudy, byla ukončena v r. 1991. V r. 1966 byla v areálu zahájena výroba tříděného kameniva z hlušinyového materiálu uloženého na odvalech po těžbě uranové rudy. V této činnosti pokračuje současný vlastník areálu, ECOINVEST PŘÍBRAM, s. r. o. Na odstranění staré ekologické zátěže v areálu bývalé úpravy 1. Máj byla uzavřena mezi Fondem národního majetku ČR a společností ECOINVEST PŘÍBRAM, s. r. o., smlouva o vypořádání ekologických závazků vzniklých před privatizací a to na základě usnesení vlády ČR č. 679/1997 ze dne 29. 10. 1997. Na základě výsledku výběrového řízení bylo realizací záměru pověřeno sdružení „Sanace ECOINVEST PŘÍBRAM“. Vedoucím účastníkem sdružení je společnost Energie – stavební a báňská a.s. Dalším účastníkem sdružení je DIAMO s.p. Vlastní sanační práce provádí firma Energie – stavební a báňská a.s., DIAMO s.p. zabezpečuje monitoring. Cílem prací bylo snížení radiační zátěže obyvatelstva, a oddělení kontaminované zeminy od nekontaminovaných produktů vzniklých činnostmi ECOINVEST PŘÍBRAM, s. r. o. Postup prací spočíval v odvodnění spodních vod, odtěžení kontaminovaného materiálu, navození nekontaminovaného materiálu, vytvoření zpevněných ploch a svahů, odvodnění povrchových vod, pokládce asfaltu a zatravnění. Součástí prací byla revitalizace Dubeneckého potoka a demolice kontaminovaných objektů a ploch. Na lokalitě je funkční drtící stanice, kotelná, obalovna živichných směsí a betonárna.

Další údaje o lokalitě jsou na stránkách SEKM: <http://info.sekm.cz/lokalita/lokalita/13542007>

C.10.16.8 Dobývání nerostů

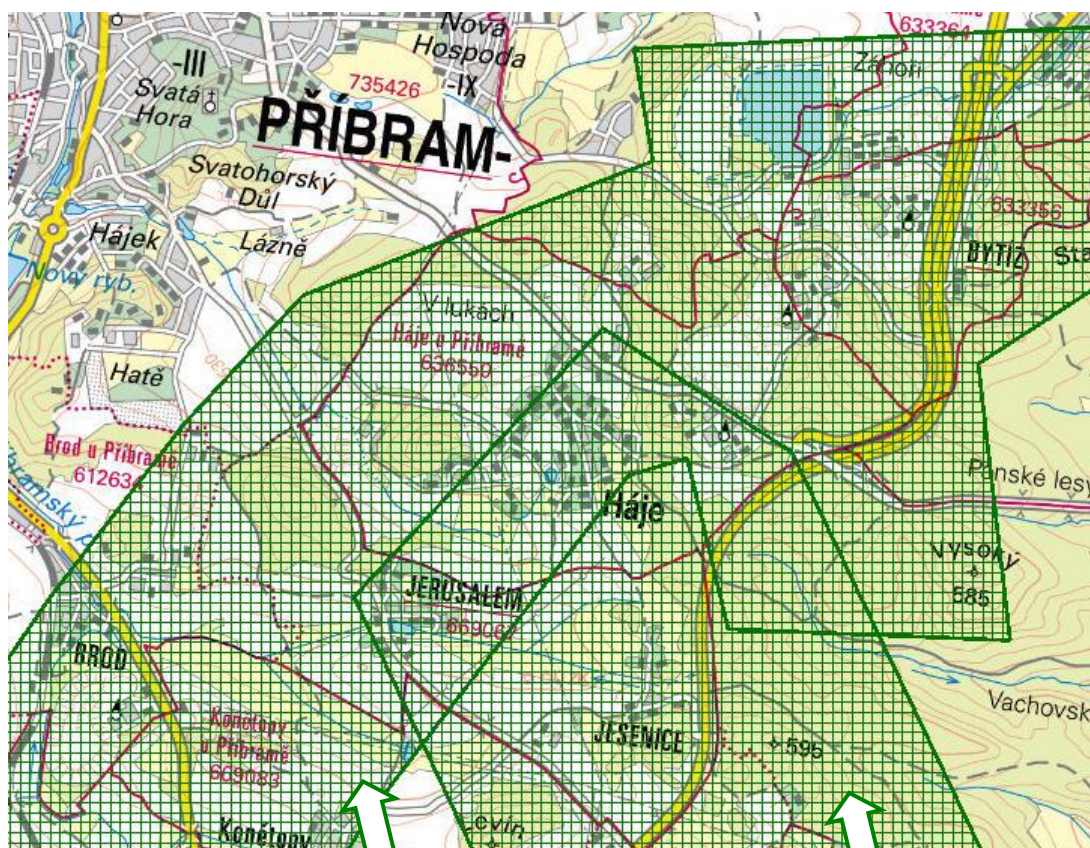
Na území obce zasahují netěžené dobývací prostory s ukončenou těžbou polymetalických rud a radioaktivních surovin č. 10032 Brod (většina kat. území) a č. 10033 Bytíz (okrajově - severovýchodní část kat. území). Celé území je limitováno existencí chráněného ložiskového území Příbram - č. 52136001, již vytěženého ložiska stříbra, olova, polymetalických rud, zinku, uranu, č. ložiska 5213600. Evidenci a ochranou tohoto ložiska je pověřena organizace DIAMO s.p.

Část území obce pokrývá chráněné ložiskové území č. 40007000 Háje (podzemní zásobník plynu) a chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry č. 40007000 Milín (Háje) - PZP - stanovené rozhodnutím vydaného MŽP pod č.j. 500/1549/502 32/01 ze dne 22.10.2001, které stanovuje určité podmínky. Každý zásah do tohoto stanoveného chráněného území musí být projednán s vlastníkem (innogy Gas Storage, s.r.o) podzemního zásobníku plynu pro každou jednotlivou akci jednotlivě. V zastavěném území obce Háje se tato dvě CHLÚ překrývají (viz obrázek níže).

Velká část území obce je dotčena poddolovaným územím č. 1691 Háje u Příbramě a je v blízkosti důlních děl č. 6145 a 6142 (větrací komín KV 21A-0/4) a 6142 (šurf č. 37). Poddolovaná území vč. důlních děl jsou v grafice zakreslena s upřesněním dle aktuálních územně analytických podkladů a údajů České geologické služby - Geofondu (v koordinačním výkresu). Při projektování je nutno respektovat ČSN 73 00 39 o navrhování objektů na poddolovaném území.

V řešeném území se nevyskytují žádná potenciální sesuvná území.

Při realizaci staveb na poddolovaném území je nutný expertní báňský posudek a doporučuje se postup podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“. K povolení stavby na sesuvném území je nutné provést inženýrsko-geologický průzkum.



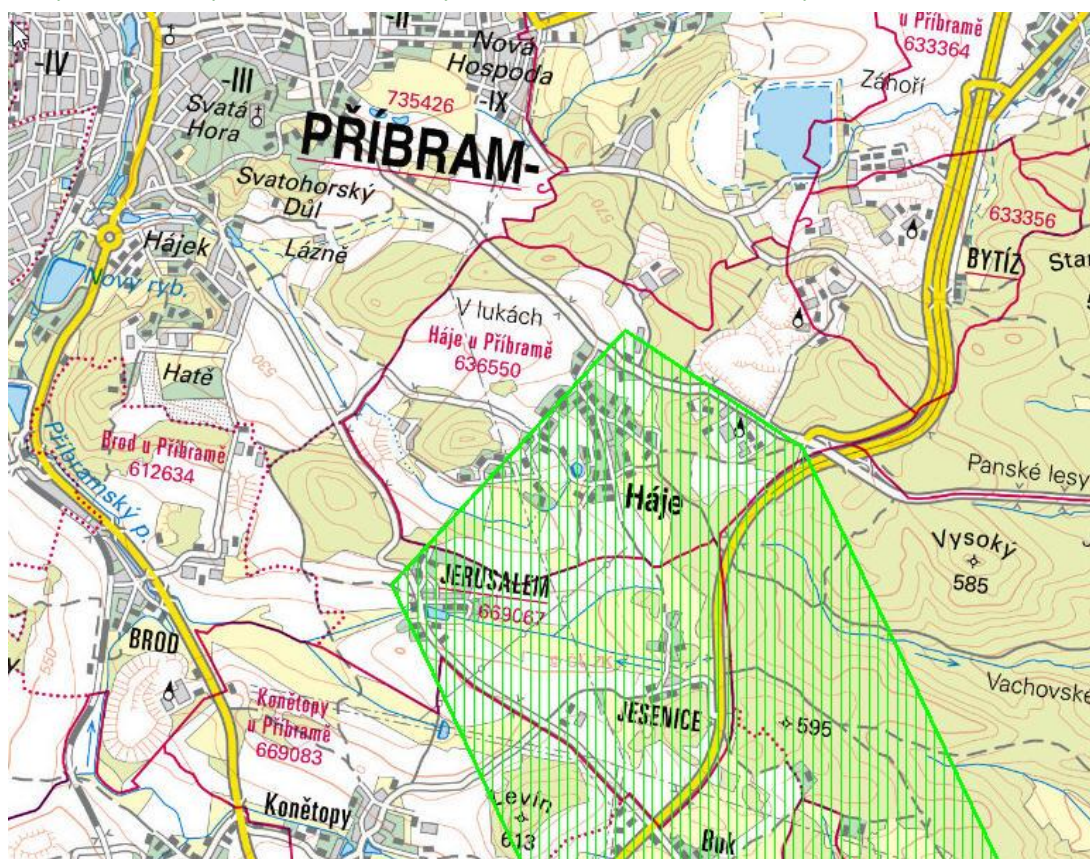
CHLÚ Příbram (ID: 52136001)

- polymetalické rudy, radioaktivní suroviny

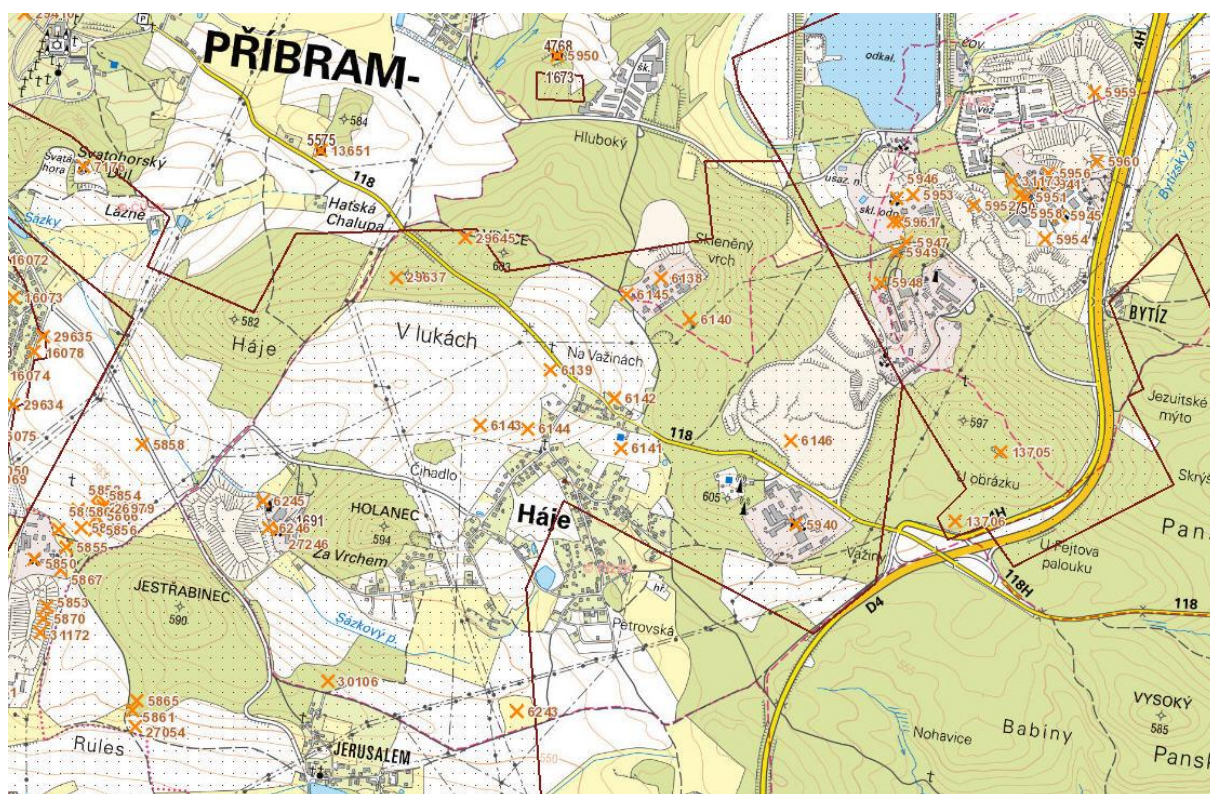
CHLÚ Háje (ID: 40007000)

- podzemní zásobník plynu

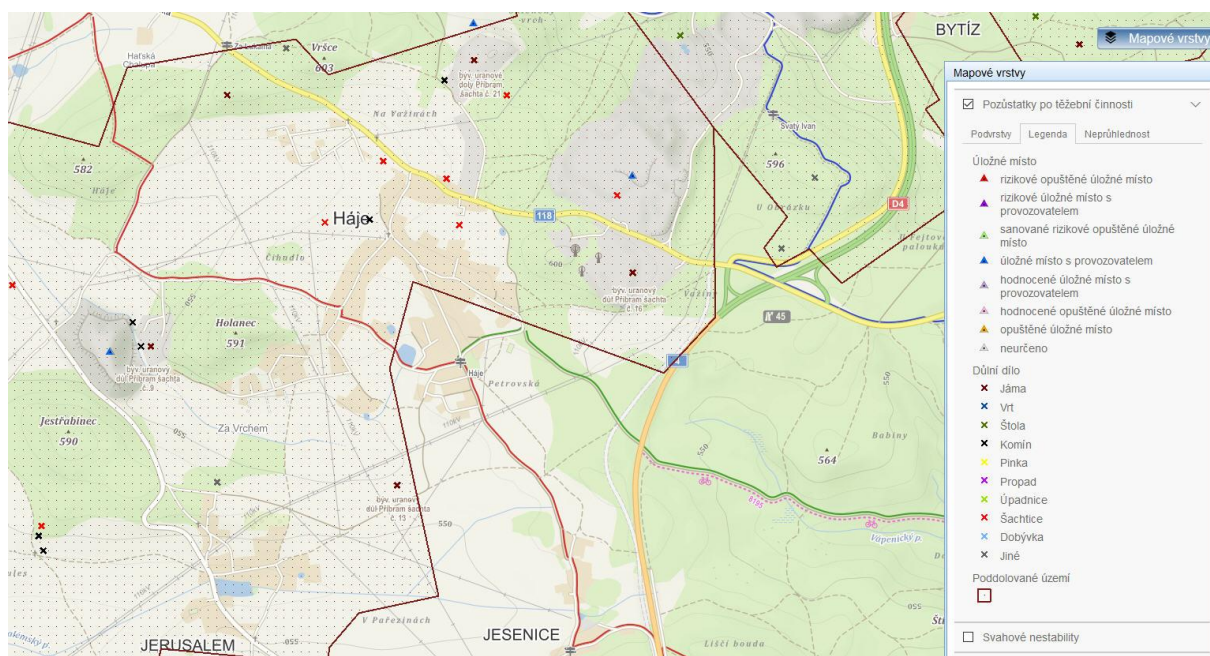
Obrázek 13 - Chráněná
ložisková území



Obrázek 14 - Chráněná území pro zvláštní zásahy do zemské kůry

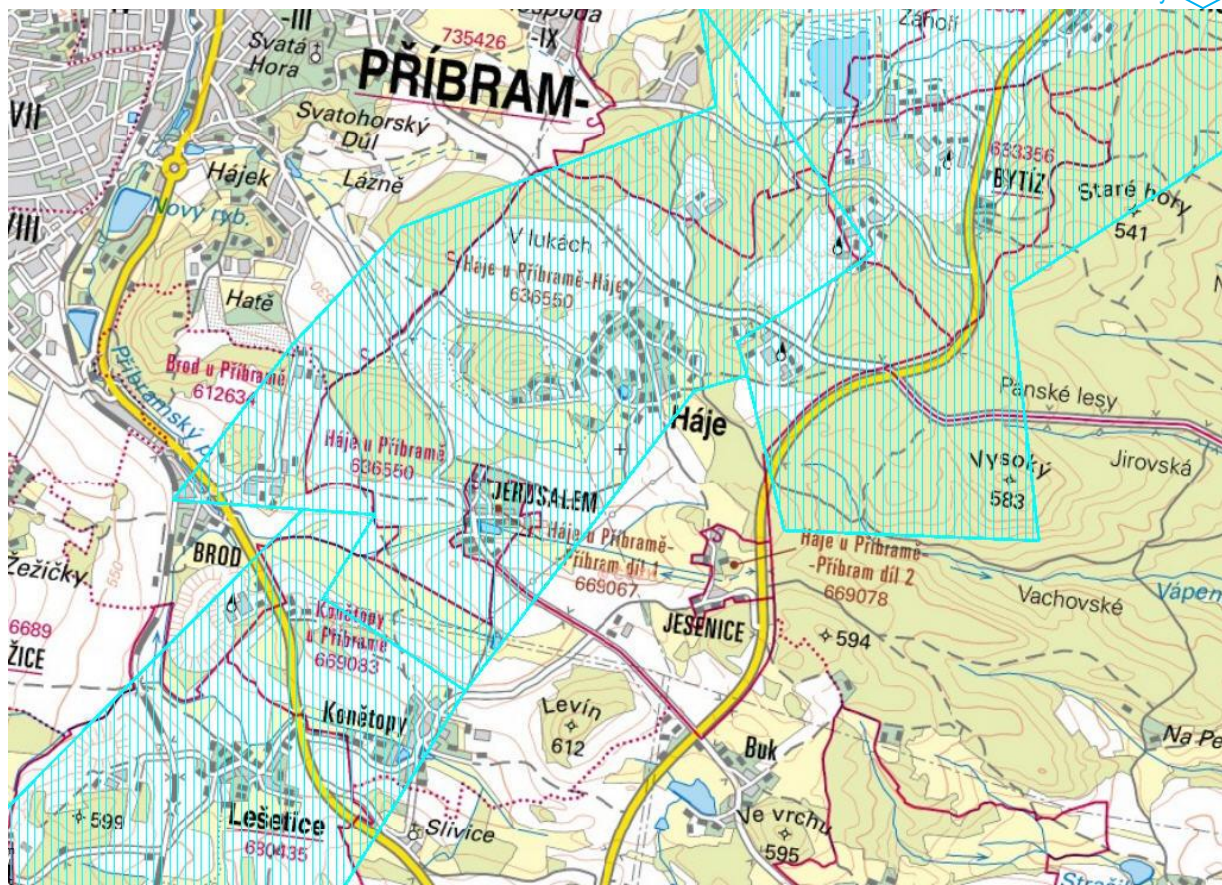


Obrázek 15 - Důlní díla a poddolovaná území 



Obrázek 16 - Pozůstatky po těžební činnosti

DP Bytíz (ID: 10033) - polymetalické rudy,
radioaktivní suroviny



DP Brod (ID: 10032)
- polymetalické rudy, radioaktivní suroviny

Obrázek 17 - Dobývací prostory netěžené

Použité obrázky: Česká geologická služba (<http://mapy.geology.cz>)

C.10.17 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace

Územním plánem nejsou navrženy veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace určené pro vyvlastnění či uplatnění předkupního práva. Pouze jsou převzaty tři veřejně prospěšné stavby z nadřazené ÚPD – krajských Zásad územního rozvoje (viz kap. A.7 a výkres č. 03). Součástí je i koridor pro VVTL plynovod Háje – Drahelčice, s jehož realizací se již nadále nepočítá. Dle vyjádření správce (NET4GAS) společnost o tom již informovala Středočeský kraj, aby zrušení koridoru bylo promítnuto do ZÚR při následné aktualizaci.

Veřejně prospěšná opatření (pro uplatnění předkupního práva) určená pro realizaci prvků územního systému ekologické stability zahrnující prvky regionální úrovně převzatých ze ZÚR v řešeném území nejsou navržena, neboť se v území nevyskytují (jsou zde pouze prvky lokální úrovně ÚSES).

C.10.18 Regulační plán, územní studie

Žádná rozvojová plocha nebyla shledána tak rozsáhlou či komplikovanou, aby byla potřeba ji vymezit pro zpracování regulačního plánu.

Několik ploch je podmíněno pořízením územních studií. Jde o rozsahem větší plochy (Z36, Z46 a Z50), kde je hlavním důvodem vytvoření optimální parcelace s komunikačním řešením propojujícím i sousední části obce, dále stanovení konkretizace charakteru zástavby, vymezení ploch veřejných prostranství a dalších podrobnějších zásad, jež nemohou být předmětem řešení územního plánu.

Podmínky pro pořízení těchto jednotlivých územních studií jsou uvedeny v kap. A.12.

C.10.19 Územní rezervy

Územní plán nenavrhuje žádnou plochu územní rezervy.

C.10.20 Etapizace výstavby

Důvodem etapizace je optimalizovat postup zástavby v obci, tj. soustředit se místně a časově na postupné využití jednotlivých navržených ploch. Vzhledem k současnému stavu, kdy je zahájena výstavba již v řadě lokalit, nelze tuto zásadu zcela naplnit. Zároveň ale nebylo možné územním plánem radikálně omezit naddimenzované plochy z předchozí ÚPD, neboť by jejich zrušení mohlo být potenciálně předmětem uplatnění náhrad za „znehodnocení ploch“. Pro optimální koncepční využití se stanovuje pořadí využití ploch pro bydlení a smíšené plochy ve třech etapách, dokumentovaných v samostatném výkresu č. 04.

Návrhové plochy pro nerezidenční funkce (pro výrobu, dopravu, technickou infrastrukturu, zeleň, sport) nejsou předmětem etapizace.

C.11 Návrh řešení požadavků obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva

Územní plán se zabývá požadavky vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů **ochrany obyvatelstva**.

a) *Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní*

- Zvláštní povodeň vzniká poruchou na vodním díle (VD), která může vést až k jeho havárii včetně protržení hráze VD a v jeho důsledku ke vzniku povodňové až krizové situaci - v daném území nehrozí (viz Povodňový plán města Příbram - správního obvodu ORP).

b) *Zóny havarijního plánování*

- Obec se nenachází v zóně havarijního plánování dle zákona č. 224/2015 Sb. V řešeném území se nenachází provozy, které představují potenciální nebezpečí průmyslové havárie.

c) *Plochy pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události*

- V obci se nenacházejí žádné stálé tlakově odolné ani žádné stálé tlakově neodolné úkryty. Kolektivní ochrana obyvatelstva v obci je zajišťována prostřednictvím improvizovaných úkrytů. Jedná se o předem vytipované prostory suterénních a přizemních částí domů, sklepů atd. upravované v případě potřeby pro ochranné účely. Tyto úkryty chrání účinně proti ozáření, zejména proti radiačnímu spadu. Jejich ochranné vlastnosti, dané umístěním stavby a charakterem objektu, jsou vyjádřeny příslušným koeficientem oslabení. Improvizované úkryty neposkytují ochranu proti bojovým otravným látkám a plynným průmyslovým škodlivinám a jedům. Stálé tlakově odolné úkryty (STOU) a stálé protiradiační (SPRÚ) v obci nejsou a s jejich výstavbou se nepočítá. Ukrytí obyvatelstva je nutné řešit pomocí tzv. improvizovaných úkrytů v soukromých obytných objektech.

d) *Plochy pro evakuaci obyvatelstva a jeho ubytování*

- Evakuace místního obyvatelstva pro případ ohrožení je zajištěna evakuačním místy v Příbrami (v určených budovách)

e) *Plochy pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci*

- Materiál civilní ochrany (prostředky individuální ochrany) se v obci neskládá. Místa skladu humanitární pomoci, příp. další sběrná místa: V době povodní (bleskových) a při obdobných mimořádných událostech lze využít prostory obecního úřadu, příp. hasičské zbrojnice.

f) *zdravotnické zabezpečení obyvatelstva*

- Obdobně jako skladování materiálu CO.

g) *Plochy pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce*

- Nebezpečné látky se na území obce nevyskytují. V případě potenciální potřeby budou nebezpečné látky vyvezeny do nezastavěného území - skládka TKO Chrást.

h) Plochy pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

- Jako vhodný objekt pro dekontaminaci osob a techniky, popř. zvířat se obvykle vymezují zemědělské, skladové a výrobní areály disponující mycí rampou. V daném případě přichází v úvahu areály býv. šachet č. 16 a 21.

ch) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

- Místo skladování nebezpečných látek: v obci není vymezeno.

i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

- Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze zdroje Jedlice a Zářezy-Zálany. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.
- Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní, z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika
- Elektrická energie – Zajištění náhradních zdrojů elektrické energie by v případě potřeby bylo věcí ČEZ.

Požadavky z hlediska protipožární ochrany

- U nově navrhovaných lokalit bude zajištěno dostatečné zásobování požární vodou a dopravní napojení umožňující přístup hasičské techniky, tj. dostatečné šířky komunikací, minimalizace zaslepených komunikací, příp. obratiště. Následné řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany.
- Ve stávající zástavbě je navrženo dle možností propojení jejich současného zaslepení a komplikovaného prostupu územím (zejména se týká větších lokalit, kde je jejich využití podmíněno pořízením územních studií), dále dle možností rozšíření místních komunikací v sídle.

Požadavky z hlediska zájmů Ministerstva obrany ČR:

- Při povolování vyjmenovaných druhů staveb respektovat § 175 stavebního zákona (k vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení si vždy vyžádat stanovisko MO ČR).

C.12 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Území obce Háje svou polohou bezprostředně sousedí s Příbramí. V některých obdobích obec byla dokonce součástí města Příbram. Území je pouze mírně zvlněné, tvořené zemědělskou půdou, lesy a plochami bývalé těžby – v přibližně shodných podílech. V území se nenachází žádné evidované hodnotné přírodní lokality, neprochází jím nadregionální ani regionální úroveň ÚSES. Z hlediska širších vztahů jsou podstatné tyto charakteristiky:

- **návaznost skladebných částí ÚSES** – ÚSES vychází z předchozí územně plánovací a oborové dokumentace, je projektován s přihlédnutím ke stavu ÚPD okolních obcí a k Revizi generelů ÚSES, návrhem jsou proto vytvořeny podmínky pro správnou funkci systému;
- **koncepti krajiny jako celku**, která mimo jiné vychází z požadavků uvedených v ZÚR a PÚR a jsou tak nastaveny podmínky pro udržitelné využívání krajiny.

Území obce Háje je v širších vztazích třeba hodnotit také v ohledu na koncepci veřejné infrastruktury, zejména pak v ohledu na:

- **dopravní infrastrukturu a její návaznost** – v tomto směru územní plán nenavrhuje žádná opatření ani změny proti současnému stavu, pouze stabilizuje plochy s existujícími dopravními stavbami; dálnice D4, jejíž koridor vymezený v PÚR i ZÚR okrajově zasahuje do řešeného území, je územně stabilizovaný – nyní již ve fázi přípravy realizace – nebylo nutné jej koordinovat se sousedními obcemi;

- **technickou infrastrukturu** – z PÚR ČR a rovněž z nadřazené ÚPD kraje vyplývá požadavek na stabilizaci plánované výstavby plynovodu VTL DN 500 PN 63 PZP Háje – Drahelčice, v souběhu se stávajícím vedením. Vzhledem k jednoznačnému vymezení rovněž nebylo nutné vymezení koordinovat se sousedními obcemi;
- **občanskou vybavenost**, jež je nastavena s ohledem na její stav v sousedním nadřazeném centru Příbrami a nebylo proto nutné navrhovat plochy výhradně pro tento způsob využití.

Na koncepci územní plánu nejsou vzneseny žádné požadavky na zahrnutí nadmístních záměrů dopravní a technické infrastruktury. Území leží v rozvojové oblasti krajského významu OBk5. Z toho vyplývající související podmínky a jejich splnění jsou uvedeny v kap. C.2.2. Řešení územního plánu neovlivní širší vztahy.

C.13 Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s dalším postupem

C.13.1 Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Požadavky zadání byly v územním plánu vesměs splněny. Formou poznámek k některým bodům jsou komentovány následující odchylky:

- Pokud zadání požadovalo skutečnosti v něm uvedené „prověřit“, byla daná skutečnost průzkumem území, nebo z dostupných podkladů vyhodnocena a toto vyhodnocení v územním plánu uvedeno a odůvodněno.
- Zástavba v pásmu 50 m od okraje lesa: *„Bude prověřena možnost umísťování hlavních staveb na pozemcích rozvojových lokalit s ohledem na absolutní výškovou bonitu sousedních lesních porostů, tzn., aby bylo možné umístit hlavní stavbu ve vzdálenosti vyšší než je absolutní výšková bonita sousedních lesních porostů.“* – Splněno částečně. Plocha Z51 je vymezena jako ZS (nezastavitelné části pozemků navrhovaných rod. domů v ploše Z50). V ploše Z52 není nezastavitelná část vymezena z důvodu již probíhající stavby (tzn. již s vydaným SP). U plochy Z17 bude odstup zástavby řešen v souvislosti s vyžadovanou dohodou o parcelaci. Plochy Z26 a Z27a jsou proluky v zástavbě – vzdálenost staveb vůči lesu bude obdobná jako u sousedních stávajících RD (bude řešeno v rámci umístění stavby)
- Civilní ochrana: *„K vytvoření podmínek pro správnou činnost integrovaného záchranného systému je nutné zejména v oblasti funkčnosti systému ochrany obyvatelstva vytvořit podmínky pro varování a informování občanů. Dále se věnovat rozvoji a ochraně kritické infrastruktury, která je nezbytnou součástí potřeb pro udržitelný rozvoj posuzovaného území. Nedílnou součástí musí být zohlednění dopadu nově připravovaných řešení na funkční systém ochrany obyvatelstva hendikepovaných a zdravotně postižených občanů a na rozvoj systému ochrany obyvatelstva v turistických a rekreačních oblastech a ve specifických prostředcích jako jsou obchodní centra, multikina, sídliště, multifunkční areály atd.“* – Územní plán může tyto požadavky splnit jen v obecné rovině, naprostá většina jde nad rámec podrobnosti tohoto stupně ÚPD a nepřísluší mu jejich řešení.
- Podmínky stanovené rozhodnutím vydaného MŽP pod č.j. 500/1549/502 32/01 ze dne 22.10.2001 (chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry podzemního zásobníku plynu Háje) – doplněno do příslušných kapitol textu.

C.13.2 Vyhodnocení souladu s dalším postupem

Vyhodnocení společného jednání o návrhu, vč. pokynu pořizovatele k úpravě návrhu pro veřejné projednání je uvedeno v kap. C.16 textové části odůvodnění. Všechny požadavky vyplývající z vyhodnocení jsou splněny.

C.14 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje, nejsou navrhovány.

C.15 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

C.15.1 Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond, tj. na zemědělský půdní fond (ZPF), a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) bylo zpracováno dle:

- zákona České národní rady č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- vyhlášky Ministerstva životního prostředí ČR č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF;
- metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 1. 10. 1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu;
- metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP k vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu ze srpna 2013;
- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů.

Vyhodnocení návrhu úpravy územního plánu Háje z hlediska ochrany půdního fondu tvoří:

- samostatná grafická příloha v měřítku hlavního výkresu – „05 - Výkres předpokládaných záborů PF“;
- textový komentář;
- tabulkové přehledy (tabulky jsou vyhotoveny jak pro rozvojové plochy vně zastavěného území, tak i pro rozvojové plochy uvnitř zastavěného území, které dle metodického doporučení podléhají vyhodnocení záborů ZPF).

Vyhodnocení je zpracováno tak, že umožňuje posoudit předkládané řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu i ochrany lesa. To znamená, že jak v grafických výstupech, tak v tabulkových přehledech jsou uvedeny potřebné údaje pro posouzení návrhu územního plánu, jak z hlediska ochrany ZPF, tak z hlediska ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Jednotlivé rozvojové plochy jsou značeny dle metodiky MINIS, pouze se vzhledem k charakteru zastavěného území nerozlišují „plochy přestavby“ a „zastavitelné plochy“. V zastavěném území i mimo zastavěné území se jedná o „zastavitelné plochy“ (Z). Metodika dále rozlišuje ještě „plochy změn v krajině“ (K), ty však vzhledem ke svému charakteru (krajinná opatření) nebyly jako záborů půdního fondu vyhodnocovány. Rozvojové plochy jsou označeny písmenem a pořadovým číslem.

Pro každou rozvojovou plochu vně i uvnitř zastavěného území jsou uvedeny celkové plošné nároky, výměra dotčených druhů pozemků a plocha dotčených tříd ochrany ZPF. Dále je z grafické části i tabulkových přehledů zřejmé, zda plocha zasahuje do meliorovaných pozemků, a její lokalizace ve vztahu k okraji lesa (vyhodnocuje se vzdálenost do 50 metrů od okraje lesa). Jednotlivé rozvojové plochy jsou také charakterizovány z hlediska jejich rozdílného způsobu využití dle návrhu územního plánu.

V zastavěném území jsou vyznačeny lokality, které využívají jeho stávající plošné rezervy jako například nezastavěné a nedostatečně využité pozemky nebo nezastavěné plochy stavebních pozemků, stavební proluky a případně plochy získané zbořením přežlých budov a zařízení.

Při vyhodnocení a v grafickém výstupu byly použity následující vstupy a podklady:

- katastrální mapa (zdroj: ČÚZK);
- letecké snímky, ortofotomapa (rozlišení 0,25 m) – zdroj WMS ČÚZK;
- zastavěné území, jež je návrhem územního plánu aktualizované ke dni 1. 8. 2019;

- hranice a označení navržených zastavitelných ploch;
- bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) převzaté z územně analytických podkladů ÚAP ORP Příbram (2016), třídy ochrany doplněny dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany;
- druhy pozemků dle katastrální mapy (zdroj: RUIAN);
- investice do zemědělské půdy (meliorace) převzaté z územně analytických podkladů ÚAP ORP Příbram, (2016), jev č. 43;
- údaje o lesích (zdroj: ÚHÚL).

Potřebné analýzy a grafické výstupy byly zpracovány v prostředí ArcGIS (ESRI - ArcMap).

C.15.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

C.15.2.1 Údaje o celkovém rozsahu řešených ploch a podílu půdy náležející do ZPF, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, zařazení do BPEJ, zařazení do tříd ochrany zemědělské půdy

Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF podléhá především ty lokality, které leží vně zastavěného území. Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ukládá využívat pro nezemědělské účely zejména pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení.

Údaje o dotčeném druhu pozemku jsou proto zpracovány jak vně zastavěného území, tak i v zastavěném území.

Odděleně jsou vyhodnoceny zábory zemědělského půdního fondu pro koridor dopravní infrastruktury navržený pro přeložku silnice I/18. Zábor pro dopravní koridor na území Hájů je vyhodnocen pouze v rozsahu jeho pravděpodobné realizace. Koridor v původní šíři a jeho osy jsou vymezeny ve výkresové části v koordinačním výkresu.

Podrobnější údaje o jednotlivých rozvojových plochách jsou uvedeny v příslušném tabulkovém přehledu.

Tabulka 16 - PŘEHLED DOTČENÝCH DRUHŮ POZEMKŮ PŘELOŽKOU SILNICE I/18

			Dotčený druh pozemku v ha								plocha celkem (ha) Σ
			ZPF				ZPF Σ	Les	Vodní plochy	zastavěná a ostatní plocha	
označení plochy dopravní infrastruktury	navržené funkce	Zdroj	orná půda	zahrada	ovocný sad	TTP					
přeložka I/18	DS	N	2,4753	-	-		2,4753	1,5640	-	0,1415	4,1808
					celkem		2,48			4,18	

Tabulka 17 - PŘEHLED DOTČENÝCH DRUHŮ POZEMKŮ ZASTAVITELNÝMI PLOCHAMI

			Dotčený druh pozemku v ha								plocha celkem (ha) Σ
			ZPF				ZPF Σ	les	vodní plochy	zastavěná a ostatní plocha	
označení rozvojové plochy	navržené funkce	Zdroj ¹⁾	orná půda	zahrada	ovocný sad	TTP					
Z01	VK	N	0,8886	-	-	-	0,8886	-	-	-	0,8886
Z02	ZO	N	0,9693	-	-	-	0,9693	-	-	-	0,9693
Z04	BI	R	1,8258	-	-	0,0155	1,8412	-	-	0,0501	1,8913
Z05	BI	U	0,1362	-	-	-	0,1362	-	-	-	0,1362
Z06	DS	Z	0,0528	-	-	-	0,0528	-	-	0,1225	0,1752
Z07	BI	N	1,2190	-	-	-	1,2190	-	-	0,0654	1,2845
Z08	BI	U	2,2438	-	-	-	2,2438	-	-	-	2,2438
Z09	BI	U	0,5571	-	-	-	0,5571	-	-	-	0,5571
Z10	BI	U	0,2061	-	-	-	0,2061	-	-	-	0,2061
Z11	BI	U	1,6016	-	-	-	1,6016	-	-	-	1,6016
Z12	BI	U	0,2111	-	-	-	0,2111	-	-	-	0,2111
Z13	BI	U	0,2088	-	-	-	0,2088	-	-	-	0,2088
Z14	BI	U	0,0902	-	-	-	0,0902	-	-	0,4187	0,5089
Z15	BI	U	0,1014	-	-	-	0,1014	-	-	-	0,1014
Z16	ZV	Z	8,4936	-	-	-	8,4936	-	-	-	8,4936

			Dotčený druh pozemku v ha								plocha celkem (ha) Σ
			ZPF				ZPF Σ	les	vodní plochy	zastavěná a ostatní plocha	
označení rozvojové plochy	navržené funkce	Zdroj¹)	orná půda	zahrada	ovocný sad	TTP					
Z17	BI	U	3,4830	-	-	-	3,4830	-	-	-	3,4830
Z18	BI	U	0,3298	-	-	-	0,3298	-	-	-	0,3298
Z19	DS	U	0,0626	-	-	-	0,0626	-	-	-	0,0626
Z20	BI	U	0,7778	-	-	-	0,7778	-	-	-	0,7778
Z21	DS	U	0,0932	-	-	-	0,0932	-	-	-	0,0932
Z22	BI	R	0,8875	-	-	-	0,8875	-	-	-	0,8875
Z23	DS	R	0,0838	-	-	0,0016	0,0854	-	-	-	0,0854
Z24	BI	U	0,3062	-	-	1,1147	1,4209	-	-	-	1,4209
Z25	DS	U	-	-	-	0,0805	0,0805	-	-	-	0,0805
Z26	BI	U	0,2208	-	-	-	0,2208	-	-	-	0,2208
Z27a	BI	U	0,3717	-	-	-	0,3717	-	-	-	0,3717
Z27b	BI	U	0,1068	-	-	-	0,1068	-	-	-	0,1068
Z28	DS	U	0,0671	-	-	-	0,0671	-	-	-	0,0671
Z29	ZV	Z	0,2200	-	-	-	0,2200	-	-	-	0,2200
Z30	DS	U	-	-	-	0,1457	0,1457	-	-	-	0,1457
Z31	ZV	Z	-	-	-	0,2387	0,2387	-	-	0,0007	0,2394
Z32	BI, ZS	Z	-	-	-	0,5083	0,5083	-	-	-	0,5083
Z33	BI, ZS	Z	0,6998	-	-	0,3595	1,0593	-	-	0,0946	1,1539
Z34	DS	U	-	-	-	0,1738	0,1738	-	-	-	0,1738
Z35	BI, ZS	R	-	-	-	0,9896	0,9896	-	-	-	0,9896
Z36	BI	R	3,9491	-	-	-	3,9491	-	-	0,0082	3,9574
Z37	BI, ZS	Z	0,6761	-	-	-	0,6761	-	-	-	0,6761
Z38	DS	Z	0,0574	-	-	-	0,0574	-	-	0,0231	0,0804
Z39	ZV	Z	0,0938	-	-	-	0,0938	-	-	-	0,0938
Z40	ZO	N	0,0003	-	-	-	0,0003	0,1052	-	-	0,1055
Z41	TO	R	-	-	-	-	0,0000	0,1418	-	0,0723	0,2141
Z42	VD,DS, ZO	N	0,1065	-	-	-	0,1065	-	-	0,1137	0,2202
Z43	BI	N	-	-	-	-	0,0000	-	-	0,0785	0,0785
Z44	BI	U	-	-	-	-	0,0000	-	-	0,0951	0,0951
Z45	BI	U	0,0375	-	-	0,1690	0,2065	-	-	0,0636	0,2701

			Dotčený druh pozemku v ha								plocha celkem (ha) Σ
			ZPF				ZPF Σ	les	vodní plochy	zastavěná a ostatní plocha	
označení rozvojové plochy	navržené funkce	Zdroj ^{*)}	orná půda	zahrada	ovocný sad	TTP					
Z46	BI	R	4,3454	0,5334	-	0,3660	5,2449	-	-	0,0851	5,3299
Z47	SR	U	-	-	-	0,3948	0,3948	-	-	-	0,3948
Z48	BI	U	-	0,1705	-	-	0,1705	-	-	-	0,1705
Z49	SR	Z	-	-	-	0,1657	0,1657	-	-	-	0,1657
Z50	BI	U	5,3771	0,3795	-	0,7052	6,4619	-	-	0,0313	6,4931
Z51	ZS	U	0,2690	0,0166	-	0,6281	0,9137	-	-	0,1435	1,0572
Z52	BI	R	1,1416	0,6292	-	0,4965	2,2673	-	-	-	2,2673
Z53	OS	U	0,3046	0,0194	-	-	0,3240	-	-	-	0,3240
Z54	BI	U	-	-	0,1307	-	0,1307	-	-	-	0,1307
Z55	BI	U	-	-	-	1,5817	1,5817	-	-	0,0585	1,6402
Z56	BI	U	-	-	-	0,1193	0,1193	-	-	-	0,1193
Z57	BI	U	-	-	-	0,1225	0,1225	-	-	-	0,1225
Z58	BI	U	-	-	-	0,3416	0,3416	-	-	-	0,3416
Z59	BI	U	-	-	-	0,1349	0,1349	-	-	-	0,1349
Z60	BI	U	-	-	-	0,1258	0,1258	-	-	-	0,1258
Z61	VL	U	-	-	-	-	0,0000	-	-	3,8288	3,8288
*) U - převzato z ÚPD					celkem		53,73				59,33

*) U - převzato z ÚPD

N - nově navrženo

Z - převzato z ÚPD, upraveno

R - převzato z ÚPD, rozšířeno

Tabulka 18 - ZÁBORY ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY DLE JEDNOTLIVÝCH ROZVOJOVÝCH PLOCH

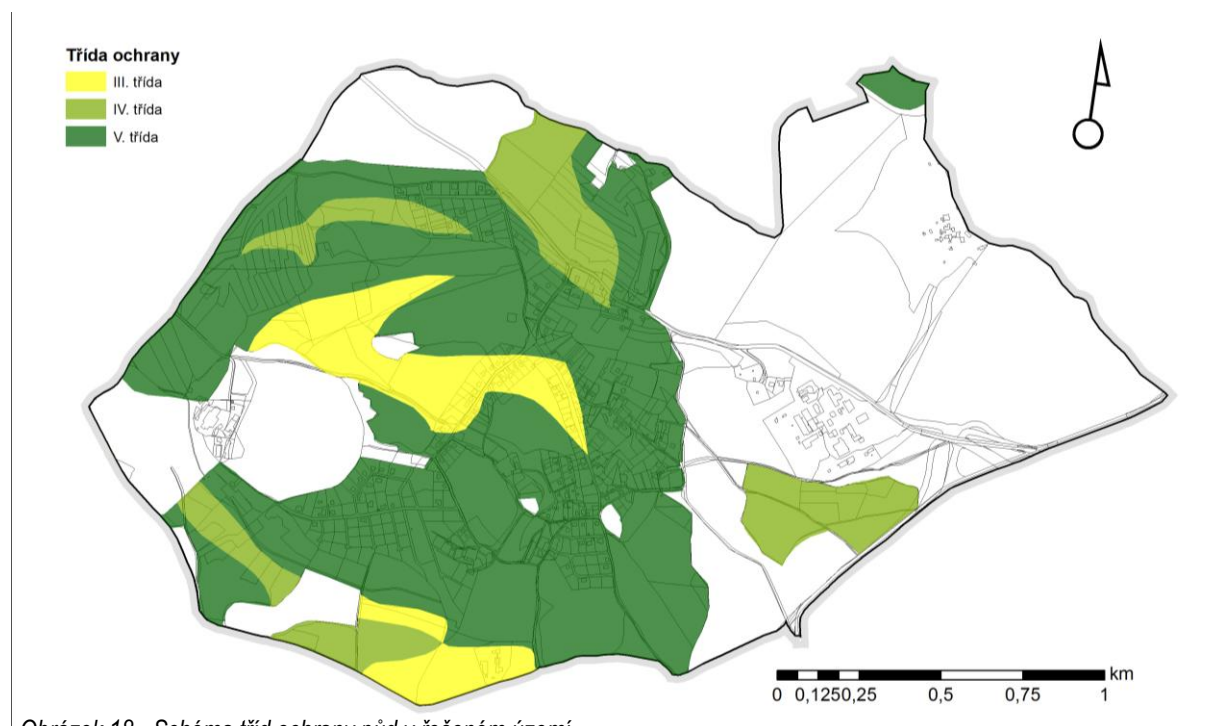
Rozvojová plocha	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra (ha)	výměra celkem (ha)	dotčení meliorované plochy	
						výměra (ha)	podíl ze ZPF lokality
přeložka I/18	orná půda	5.27.04	V. tř.	0,1305	2,4753	0,4046	16%
	orná půda	5.27.14	V. tř.	2,3410			
	orná půda	5.48.11	IV. tř.	0,0039			
Z01	orná půda	5.37.16	V. tř.	0,8886	0,8886	0,0000	0%
Z02	orná půda	5.37.16	V. tř.	0,9693	0,9693	0,4384	45%
Z04	orná půda	5.26.14	IV. tř.	0,6538	1,8412	1,8339	100%
	orná půda	5.27.14	V. tř.	0,6945			
	orná půda	5.67.01	V. tř.	0,4775			
	trvalý travní porost	5.26.14	IV. tř.	0,0155			
Z05	orná půda	5.38.16	V. tř.	0,1362	0,1362	0,1121	82%
Z06	orná půda	5.38.16	V. tř.	0,0446	0,0528	0,0156	30%
	orná půda	5.67.01	V. tř.	0,0082			
Z07	orná půda	5.38.16	V. tř.	1,1993	1,2190	0,4040	33%
	orná půda	5.67.01	V. tř.	0,0197			
Z08	orná půda	5.27.14	V. tř.	0,0240	2,2438	2,2438	100%
	orná půda	5.38.16	V. tř.	0,0714			
	orná půda	5.67.01	V. tř.	2,1484			
Z09	orná půda	5.27.14	V. tř.	0,5571	0,5571	0,5571	100%
Z10	orná půda	5.27.14	V. tř.	0,0580	0,2061	0,2061	100%
	orná půda	5.48.11	IV. tř.	0,0313			
	orná půda	5.67.01	V. tř.	0,1168			
Z11	orná půda	5.27.14	V. tř.	1,1978	1,6016	1,6016	100%
	orná půda	5.48.11	IV. tř.	0,3672			
	orná půda	5.67.01	V. tř.	0,0366			
Z12	orná půda	5.27.14	V. tř.	0,2111	0,2111	0,0724	34%
Z13	orná půda	5.27.14	V. tř.	0,2088	0,2088	0,0971	46%
Z14	orná půda	5.48.11	IV. tř.	0,0902	0,0902	0,0902	100%
Z15	orná půda	5.27.14	V. tř.	0,1014	0,1014	0,0889	88%
Z16	orná půda	5.26.14	IV. tř.	0,0335	8,4936	5,3503	63%
	orná půda	5.27.14	V. tř.	4,4245			
	orná půda	5.48.11	IV. tř.	1,9225			
	orná půda	5.67.01	V. tř.	2,1131			
Z17	orná půda	5.37.15	V. tř.	0,0243	3,4830	3,4633	99%
	orná půda	5.67.01	V. tř.	3,4587			
Z18	orná půda	5.37.15	V. tř.	0,2968	0,3298	0,3298	100%
	orná půda	5.67.01	V. tř.	0,0331			
Z19	orná půda	5.37.15	V. tř.	0,0528	0,0626	0,0626	100%
	orná půda	5.67.01	V. tř.	0,0097			
Z20	orná půda	5.37.15	V. tř.	0,6087	0,7778	0,7778	100%
	orná půda	5.67.01	V. tř.	0,1692			
Z21	orná půda	5.37.15	V. tř.	0,0563	0,0932	0,0932	100%
	orná půda	5.67.01	V. tř.	0,0369			
Z22	orná půda	5.37.15	V. tř.	0,4073	0,8875	0,8875	100%
	orná půda	5.67.01	V. tř.	0,4802			
Z23	orná půda	5.37.15	V. tř.	0,0562	0,0854	0,0854	100%
	orná půda	5.67.01	V. tř.	0,0276			
	trvalý travní porost	5.67.01	V. tř.	0,0016			
Z24	orná půda	5.37.15	V. tř.	0,3062	1,4209	1,4209	100%
	trvalý travní porost	5.37.15	V. tř.	0,3818			
	trvalý travní porost	5.67.01	V. tř.	0,7329			
Z25	trvalý travní porost	5.37.15	V. tř.	0,0372	0,0805	0,0805	100%

Rozvojová plocha	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra (ha)	výměra celkem (ha)	dotčení meliorované plochy	
						výměra (ha)	podíl ze ZPF lokality
	trvalý travní porost	5.67.01	V. tř.	0,0433			
Z26	orná půda	5.37.15	V. tř.	0,2208	0,2208	0,2208	100%
Z27a	orná půda	5.37.15	V. tř.	0,3717	0,3717	0,3717	100%
Z27b	orná půda	5.37.15	V. tř.	0,1068	0,1068	0,1068	100%
Z28	orná půda	5.37.15	V. tř.	0,0671	0,0671	0,0671	100%
Z29	orná půda	5.37.15	V. tř.	0,2200	0,2200	0,2172	99%
Z30	trvalý travní porost	5.37.15	V. tř.	0,0417	0,1457	0,1457	100%
	trvalý travní porost	5.67.01	V. tř.	0,1040			
Z31	trvalý travní porost	5.37.15	V. tř.	0,2109	0,2387	0,2207	92%
	trvalý travní porost	5.67.01	V. tř.	0,0278			
Z32	trvalý travní porost	5.37.15	V. tř.	0,0036	0,5083	0,5083	100%
	trvalý travní porost	5.67.01	V. tř.	0,5047			
Z33	orná půda	5.32.14	V. tř.	0,0564	1,0593	0,0191	2%
	orná půda	5.37.15	V. tř.	0,6434			
	trvalý travní porost	5.37.15	V. tř.	0,2999			
	trvalý travní porost	5.67.01	V. tř.	0,0596			
Z34	trvalý travní porost	5.37.15	V. tř.	0,0402	0,1738	0,1335	77%
	trvalý travní porost	5.67.01	V. tř.	0,1336			
Z35	trvalý travní porost	5.67.01	V. tř.	0,9896	0,9896	0,9517	96%
Z36	orná půda	5.32.14	V. tř.	3,1477	3,9491	2,1638	55%
	orná půda	5.67.01	V. tř.	0,8014			
Z37	orná půda	5.32.14	V. tř.	0,0639	0,6761	0,0000	0%
	orná půda	5.37.15	V. tř.	0,6122			
Z38	orná půda	5.32.14	V. tř.	0,0003	0,0574	0,0000	0%
	orná půda	5.37.15	V. tř.	0,0571			
Z39	orná půda	5.37.15	V. tř.	0,0938	0,0938	0,0023	2%
Z40	orná půda	5.37.15	V. tř.	0,0003	0,0003	0,0000	0%
Z42	orná půda	5.37.15	V. tř.	0,1065	0,1065	0,0000	0%
Z45	orná půda	5.50.01	III. tř.	0,0375	0,2065	0,0000	0%
	trvalý travní porost	5.50.01	III. tř.	0,1690			
Z46	orná půda	5.32.14	V. tř.	3,1599	5,2449	4,0026	76%
	orná půda	5.50.01	III. tř.	1,1523			
	orná půda	5.67.01	V. tř.	0,0332			
	zahrada	5.32.14	V. tř.	0,2833			
	zahrada	5.50.01	III. tř.	0,2501			
	trvalý travní porost	5.32.14	V. tř.	0,1113			
	trvalý travní porost	5.67.01	V. tř.	0,2548			
Z47	trvalý travní porost	5.32.14	V. tř.	0,0085	0,3948	0,3024	77%
	trvalý travní porost	5.67.01	V. tř.	0,3863			
Z48	zahrada	5.38.16	V. tř.	0,1162	0,1705	0,0000	0%
	zahrada	5.50.01	III. tř.	0,0542			
Z49	trvalý travní porost	5.32.14	V. tř.	0,0728	0,1657	0,1489	90%
	trvalý travní porost	5.67.01	V. tř.	0,0930			
Z50	orná půda	5.32.14	V. tř.	1,0728	6,4619	0,0000	0%
	orná půda	5.38.16	V. tř.	4,3043			
	zahrada	5.32.14	V. tř.	0,1467			
	zahrada	5.38.16	V. tř.	0,2328			
	trvalý travní porost	5.32.14	V. tř.	0,7052			
Z51	orná půda	5.32.14	V. tř.	0,2006	0,9137	0,0000	0%
	orná půda	5.38.16	V. tř.	0,0684			
	zahrada	5.32.14	V. tř.	0,0166			
	trvalý travní porost	5.32.14	V. tř.	0,6281			

Rozvojová plocha	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra (ha)	výměra celkem (ha)	dotčení meliorované plochy	
						výměra (ha)	podíl ze ZPF lokality
Z52	orná půda	5.32.14	V. tř.	1,1416	2,2673	0,0000	0%
	zahrada	5.32.14	V. tř.	0,6292			
	trvalý travní porost	5.32.14	V. tř.	0,4965			
Z53	orná půda	5.32.14	V. tř.	0,3046	0,3240	0,0033	1%
	zahrada	5.32.14	V. tř.	0,0194			
Z54	ovocný sad	5.32.14	V. tř.	0,0716	0,1307	0,0006	0%
	ovocný sad	5.67.01	V. tř.	0,0591			
Z55	trvalý travní porost	5.32.14	V. tř.	0,1397	1,5817	1,2672	80%
	trvalý travní porost	5.67.01	V. tř.	1,4420			
Z56	trvalý travní porost	5.32.14	V. tř.	0,1193	0,1193	0,0000	0%
Z57	trvalý travní porost	5.32.14	V. tř.	0,1225	0,1225	0,0000	0%
Z58	trvalý travní porost	5.32.14	V. tř.	0,3416	0,3416	0,0094	3%
Z59	trvalý travní porost	5.32.14	V. tř.	0,1349	0,1349	0,1349	100%
Z60	trvalý travní porost	5.32.14	V. tř.	0,1258	0,1258	0,1258	100%
				56,21	56,21		

Tabulka 19 - ZÁBORY ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY DLE TŘÍD OCHRANY

třída ochrany zemědělské půdy	výměra (ha)
I.	-
II.	-
III.	1,66
IV.	3,12
V.	51,43
celkem	56,21



Obrázek 18 - Schéma tříd ochrany půd v řešeném území

Hodnocení dotčené kvality zemědělské půdy se odvíjí od tříd ochrany, do kterých jsou jednotlivé BPEJ (bonitované půdně ekologické jednotky) zařazeny.

C.15.2.2 Údaje o uskutečněných investicích do půdy

Dle údajů získaných z ÚAP jsou, nebo byly v minulosti, ve správním území obce na některých pozemcích provedeny meliorace v podobě odvodnění. Vztah vyhodnocovaných záměrů a odvodněných ploch, který je patrný z grafické části (výkres 05 – předpokládané zábory PF), využívá podkladových dat z ÚAP ORP Příbram (2016). Z grafické i tabulkové části vyplývá, že zabírané plochy jsou v konfliktu s plochami meliorovanými, a to v celkovém rozsahu 31,84 ha. Jedná se o plošně významný zásah do meliorovaných ploch. Všechny dotčené rozvojové plochy jsou v obdobném rozsahu převzaty z předchozí ÚPD obce, pouze rozvojová plocha Z02 je navržena nově, a s navrženým využitím jako zeleň ochranná a izolační.

C.15.2.3 Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské výroby

Ve správním území obce se nenachází žádný zemědělský areál.

C.15.2.4 Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a pozemkových úpravách

Strukturu půdního fondu danou rozlohou jednotlivých druhů pozemků ve správním území obce Háje udává následující tabulkový přehled.

Tabulka 20 - SOUHRNNÁ VÝMĚRA DRUHŮ POZEMKŮ A JEJICH PODÍL NA CELKOVÉ VÝMĚŘE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Druh pozemku	Výměra [ha]	Podíl na rozloze území
Orná půda	153,97	38,63%
Chmelnice	0,00	0,00%
Vínice	0,00	0,00%
Zahrada	11,67	2,93%
Ovocný sad	0,25	0,06%
Trvalý travní porost (TTP)	25,87	6,49%
Zemědělská půda celkem	191,76	48,12%
Lesní pozemek	118,53	29,74%
Vodní plocha	1,00	0,25%
Zastavěná plocha a nádvoří	8,08	2,03%
Ostatní plocha	79,17	19,86%
Celková výměra všech pozemků	398,54	100,00%

V řešeném území nebyly doposud provedeny žádné pozemkové úpravy.

K zajištění ekologické stability byl do územního plánu začleněn územní systém ekologické stability (ÚSES), potřebné plochy pro jeho realizaci jsou patrné z grafické části.

C.15.2.5 Zdůvodnění navrhovaného řešení

Návrh územního plánu Háje má následující plošné nároky:

- zastavitelné plochy 59,33 ha
- plochy změn v krajině (cesty, izolační zeleň atp.) 0,34 ha
- přeložka silnice I/18 4,18 ha

Rozvojové plochy v územním plánu jsou ve velké míře převzaty z předchozí ÚPD, v některých případech byly tyto plochy redukovány, vypuštěny nebo jinak upraveny. Pouze menší část navržených ploch je navržena nově,

na základě požadavků na změnu funkčního využití vlastníků pozemků, obce nebo jiných. Vliv těchto navržených ploch na ZPF je minimální, plochy navazují na zastavěné pozemky a navazují na zastavěné území, zpravidla je logicky doplňují. Nepředpokládá se proto negativní fragmentace zemědělské půdy.

Vzhledem k tomu, že většina ploch je převzata z předchozí ÚPD, nejsou podrobně odůvodněny všechny jednotlivé návrhové plochy. V následujícím výčtu jsou komentovány plochy nově navržené a plochy, u nichž došlo ke změně rozsahu nebo využití. Není uvedeno zdůvodnění ve vztahu ke kvalitě ZPF, neboť všechny návrhové plochy se nacházejí v třídách III. až V. dle BPEJ.

Tabulka 21 - ROZVOJOVÉ PLOCHY S ODŮVODNĚNÍM VE VZTAHU K ZPF

Označení RP	Odůvodnění záboru ZPF
Z01	Nová plocha - jedna z mála ploch pro rozšíření komerčních aktivit (sklady v návaznosti na sousední areál)
Z02	Nová plocha zeleně vytvářející vizuální předěl do krajiny
Z03	<i>zrušeno po projednání</i>
Z04	Převzatá plocha ve zvětšeném rozsahu – drobné rozšíření na ucelenou plochu až k silnici z důvodu umožnění optimální parcelace celé plochy; část plochy je limitovaná poddolovaným územím, proto vymezení pozemků musí zohlednit tuto skutečnost
Z05	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z06	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z07	Nová plocha, která přirozeně navazuje na komunikaci propojující severní část obce s jejím centrem. Jednostranná zástavba se zahradami na západní straně vytvoří žádoucí přechod do krajiny pomocí zeleně.
Z08	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z09	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z10	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z11	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z12	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z13	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z14	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z15	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z16	Převzatá plocha rozsahem, ale zásadně změněné využití pro zeleň místo pův. návrhu bydlení. Největší návrhová plocha je nově vymezena pro veřejnou zeleň lesoparkového charakteru. Rozsáhlé území (9 ha) zůstane nezastavitelné.
Z17	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z18	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z19	Převzatá plocha s doplněním – navržená komunikace nebude zaslepená, ale umožní propojení do sousední plochy Z17.
Z20	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z21	Převzatá plocha s doplněním – navržená komunikace nebude zaslepená, ale umožní propojení do sousední plochy Z17.
Z22	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z23	Převzatá plocha s doplněním – navržená komunikace nebude zaslepená, ale umožní propojení jižním směrem do Jerusaléma.
Z24	Převzatá plocha s drobným upřesněním rozsahu na jižním okraji (nepatrné zvětšení – zahrnutí celého pozemku)
Z25	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z26	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z27a	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z27b	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z28	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z29	Převzatá plocha se změnou využití – plocha je limitovaná ochr. pásmy tech. infrastruktury, bude využita

Označení RP	Odůvodnění záboru ZPF
	pro veřejnou zeleň, zůstane nezastavitelná.
Z30	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z31	Převzatá plocha se změnou využití – plocha je limitovaná ochr. pásmy tech. infrastruktury, bude využita pro veřejnou zeleň, zůstane nezastavitelná.
Z32	Převzatá plocha s upřesněním využití – část plochy limitovaná ochr. pásmy tech. infrastruktury je nezastavitelná, zde je navrženo využití pro zeleň (zahrady)
Z33	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z34	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z35	Převzatá plocha s drobným upřesněním rozsahu na jižním okraji (nepatrné zvětšení – zahrnutí celého pozemku)
Z36	Převzatá plocha, zvětšená o část vymezenou dříve jako územní rezerva. Významná plocha obklopená okolní stávající zástavbou je koncepčně vhodná pro rozvoj sídla. Vzhledem k poloze (vnitřní enkláva) nebude znamenat výraznou újmu na ZPF.
Z37	Převzatá plocha s drobným upřesněním využitelnosti – část plochy limitovaná ochr. pásmy tech. infrastruktury je nezastavitelná, zde je navrženo využití pro zeleň (zahrady)
Z38	Převzatá plocha s upřesněnou polohou komunikace
Z39	Převzatá plocha se změnou využití – plocha je limitovaná ochr. pásmy tech. infrastruktury, bude využita pro veřejnou zeleň, zůstane nezastavitelná.
Z40	Nová plocha – izolační zeleň mezi plochou navržené obecní deponie a bydlením, zemědělsky nevyužívaná enkláva, nebude znamenat výraznou újmu pro ZPF.
Z41	Nová plocha pro obecní deponii, zemědělsky nevyužívaná enkláva, nebude znamenat výraznou újmu pro ZPF.
Z42	Nová plocha pro drobnou řemeslnou výrobu – malá plocha v sousedství Z41, zemědělsky nevyužívaná enkláva, nebude znamenat výraznou újmu pro ZPF.
Z43	Nová plocha pro 1 rodinný dům v bezprostřední vazbě na okolní zástavbu a komunikaci, nebude znamenat výraznou újmu pro ZPF.
Z44	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z45	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z46	Převzatá plocha v plném rozsahu, s širším využitím – umožnění vytvořit v ploše kromě bydlení i nové obecní centrum s větší plochou veřejného prostranství.
Z47	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z48	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z49	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z50	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z51	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z52	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z53	Převzatá plocha rozsahem, zásadní změna využití – místo bydlení je plocha nově vymezena pro rozšíření sportovního areálu, pouze hřiště bez staveb.
Z54	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z55	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z56	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z57	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z58	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z59	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z60	Převzatá plocha v plném rozsahu
Z61	Převzatá plocha v plném rozsahu

Odůvodnění navržených ploch z dalších hledisek je obsaženo v kapitole C.10.6., kde je rovněž uveden vztah jednotlivých ploch vůči melioracím.

C.15.3 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

C.15.3.1 Legislativní východiska

Podmínky ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa formuluje zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění. V § 14, odst. (1) zákona je uvedeno, že zpracovatelé a pořizovatelé územně plánovací dokumentace: „... jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ...“.

Pokud dojde k záboru lesa, je nutné v souladu s § 13, odst. (2) výše zmíněného zákona dbát zejména na následující:

(2) *Při využití pozemků určených k plnění funkcí lesa k jiným účelům musí být zejména*

a) přednostně použity pozemky méně významné z hlediska plnění funkcí lesa a zajištěno, aby použití pozemků co nejméně narušovalo hospodaření v lese a plnění jeho funkcí,

b) dbáno, aby nedocházelo k nevhodnému dělení lesa z hlediska jeho ochrany a k ohrožení sousedních lesních porostů,

c) nenarušována síť lesních cest, meliorací a hrazení bystřin v lesích a jiná zařízení sloužící lesnímu hospodářství; v případě nezbytného omezení jejich funkcí musí být uvedena do původního stavu, a není-li to možné, zajištěno odpovídající náhradní řešení,

d) zřizovány pozemní komunikace a průseky v lese tak, aby jejich zřízením nedošlo ke zvýšenému ohrožení lesa, zejména větrem a vodní erozí.

C.15.3.2 Základní charakteristika

Území je tvořeno lesními pozemky z necelých 30 %, což představuje cca 119 ha (dle ÚHDP, ČÚZK). Jedná se zejm. o porosty malých rozptýlených celků.

Území obce spadá do přírodní lesní oblasti č. 10 Středočeská pahorkatina, z lesních vegetačních stupňů je zde zastoupen výhradně 4. lesní veg. stupeň – bukový.

C.15.3.3 Způsob vyhodnocení

Z hlediska ochrany pozemků určených pro plnění funkcí lesa sleduje vyhodnocení zejména dvě skutečnosti. Jednak zda je navrhován zábor těchto pozemků, a dále pak přiblížení záměrů k hranici lesa na vzdálenost kratší než 50 metrů (k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa dává souhlas příslušný orgán státní správy lesů).

Další kritérium, které může řešení územního plánu ovlivnit (například trasováním liniových záměrů), se týká dělení lesních porostů. §12 lesního zákona v odstavci 3) uvádí:

"Dělení lesních pozemků, při kterém výměra jednoho dílu klesne pod 1 ha, vyžaduje souhlas orgánu státní správy lesů. Orgán státní správy lesů souhlas nevydává, jestliže by dělením vznikly pozemky nevhodného tvaru nebo velikosti, neumožňující řádné hospodaření v lese."

Územní plán **navrhuje** rozvojové plochy, které by vedly k záboru lesních pozemků, a to celkem v rozsahu 0,24 ha. K záboru lesních pozemků povede i realizace přeložky silnice I/18, a to v rozsahu 1,56 ha. Další rozvojové plochy zasahují do pásma 50 m od okraje lesa. Rozsah zásahů do ochranného pásma je vyjádřen v následující tabulce.

Tabulka 22 - VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ PUPFL

Kód rozvojové plochy	přeložka I/18	Z01	Z02	Z12	Z13	Z16	Z17	Z18	Z26
Způsob využití	DS	VK	ZO	BI	BI	ZV	BI	BI	BI
Minimální vzdálenost od hranice lesa (m)	0,0	0,0	24,0	35,0	42,0	0,0	4,0	34,0	1,0
Zábor lesních pozemků (ha)	1,5640	-	-	-	-	-	-	-	-
Kód rozvojové plochy	Z27a	Z28	Z29	Z37	Z38	Z39	Z40	Z41	
Způsob využití	BI	DS	ZV	BI, ZS	DS	ZV	ZO	TO	
Minimální vzdálenost od hranice lesa (m)	1,0	48,0	48,0	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Zábor lesních pozemků (ha)	-	-	-	-	-	-	0,1052	0,1418	
Kód rozvojové plochy	Z42	Z43	Z50	Z51	Z52	Z53	Z54	Z61	
Způsob využití	VD, DS, ZO	BI	BI	ZS	BI	OS	BI	VL	
Minimální vzdálenost od hranice lesa (m)	0,0	36,0	35,0	5,0	8,0	8,0	45,0	0,0	celkem
Zábor lesních pozemků (ha)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,8110

C.16 Vyhodnocení připomínek a stanovisek uplatněných dle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona

Vyhodnocení společného jednání o návrhu, vč. pokynu k úpravě (§ 50 a 51 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění)

podatel doručeno dne číslo jednací	stručné znění	vyhodnocení vč. pokynu k úpravě návrhu pro veřejné projednání
Stanoviska dotčených orgánů (§ 50 odst. 2 stavebního zákona)		
Ministerstvo průmyslu a obchodu Na Františku 32 110 15 Praha 1 16.01.2020 MPO 5972/2020	Souhlasné stanovisko za podmínek: 1/ Zařazení do podmínek využití všech zastavitelných ploch povinnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona. 2/ Doplnění zákresu CHLÚ Příbram a opravy atributu chráněného území pro zvl. zásahy do zemské kůry v koord. výkrese. 3/ Doplnění čísla dobývacího prostoru Bytíz v textové části odůvodnění.	1, 2, 3/ Bude zpracováno dle požadavků.
Hasičský záchranný sbor Stč. kraje Územní odbor Příbram Školní 70 261 01 Příbram 29.01.2020 HSKL 459-2/2020-PB	Souhlasné stanovisko.	Vzato na vědomí.
Obvodní báňský úřad pro území Hl. města Prahy a kraje Stč. Kozí 4 P.O.BOX 31 110 01 Praha 1 30.01.2020 SBS 01512/2020/OBÚ-02/1	1/ Správou dobývacího prostoru Brod a CHLÚ Příbram je pověřena organizace DIAMO, s.p. 2/ Správou CHLÚ Háje je pověřena organizace InnogyGasStorage, s.r.o. 3/ Území je poddolováno - při projektování je nutno respektovat ČSN 73 00 39 o navrhování objektů na poddolovaném území.	1, 2/ Vzato na vědomí 3/ Bude informativně zpracováno do textu odůvodnění.
Krajská hygienická stanice Stč. Kraje se sídlem v Praze Územní pracoviště v Příbrami U Nemocnice 85 261 80 Příbram 19.02.2020 KHSSC 01706/2020	Souhlasné stanovisko za splnění následujících podmínek: 1/ U částí navržených lokalit situovaných v blízkosti pozemní komunikace – silnice II. třídy /II/118/ - lokalita Z03, Z04, Z12, Z50 budou v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb splněny limity hluku pro venkovní chráněný prostor stavby dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů. 2/ U částí navržené lokality Z03 /BI/ bude doložen vliv hluku ze stávající plochy VK /v případě provozů s hlukovou zátěží / na navržené bydlení. 3/ U částí navržených lokalit situovaných v blízkosti stávajících trafostanic /Z07, Z08, Z10, Z32, Z52, Z55 /BI/ bude zohledněn vliv hluku z trafostanic na navržené bydlení. 4/ U navržené lokality Z41 /TO/ - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady bude v rámci schvalovacích řízení doložen vliv hluku z navržené lokality na stávající obytnou zástavbu, u lokality Z42 VD plocha drobné výroby bude v případě navržených provozů s hlukovou zátěží doložen vliv hluku na navrženou obytnou zástavbu /lokalita Z43/. 5/ U navržené lokality Z53 /OS/ občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS – rozšíření stávající sportovní plochy/ bude v případě navržených stacionárních zdrojů hluku doložen vliv hluku z lokality na stávající a navrhovanou obytnou zástavbu.	1 - 5/ Bude zpracováno do regulativů příslušných lokalit.

<p>Ministerstvo životního prostředí Odbor výkonu státní správy I Vršovická 65 100 10 Praha 10</p> <p>04.03.2020</p> <p>MZP/2020/500/111</p>	<p>1/ Na území obce Háje se vyskytují limity ve smyslu příslušných předpisů v podobě chráněného ložiskového území (CHLÚ) Příbram, dobývacích prostorů Brod a Bytíz, chráněného území (CHÚ) pro zvláštní zásahy do zemské kůry - Milín (Háje)-podzemní zásobník plynu (těž CHLÚ) a poddolovaného území č. 1691.</p> <p>2/ Uvedené limity návrh územního plánu uvádí včetně povinnosti zpracování báňského posudku a postupu podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“ u staveb v poddolovaných plochách.</p> <p>3/ Je nutné uvést také podmínku o možnosti realizace stavby nesouvisející s dobýváním v CHLÚ (CHÚ) v souladu s § 19 horního zákona pouze na podkladě kladného závazného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství.</p>	<p>1, 2/ Vzato na vědomí.</p> <p>3/ Bude doplněno do textu odůvodnění.</p>
<p>Ministerstvo obrany ČR Sekce ekonomická a majetková Odbor ochrany územních zájmů Praha Hradební 12/772 110 05 Praha 1</p> <p>03.03.2020</p> <p>113637/2020-1150-OÚZ-PHA</p>	<p>Souhlasné stanovisko.</p>	<p>Vzato na vědomí.</p>
<p>Ministerstvo dopravy Nábř. Ludvíka Svobody 1222/12 110 00 Praha 1 – Nové Město</p> <p>06.03.2020</p> <p>145/2020-910-UPR/2</p>	<p>1/ Doprava drážní, letecká, vodní – bez připomínek.</p> <p>2/ Požadujeme přeložku silnice I/18, zařadit mezi veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“), včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb.</p> <p>3/ V textové i grafické části územního plánu požadujeme vymezit koridor pro VPS přeložky silnice I/18 a to minimálně v rozsahu budoucího silničního ochranného pásma (50 m od osy komunikace na každou stranu).</p>	<p>1/ Vzato na vědomí.</p> <p>2, 3/ Bude zapracováno.</p>
<p>KÚ Stč. kraje Zborovská 11 150 21 Praha 5</p> <p>10.03.2020 006378/2020/KUSK (koordinované stanovisko)</p> <p>08.06.2020 069958/2020/KUSK (změna koordinovaného stanoviska – na úseku ochrany ZPF)</p>	<p>Odbor životního prostředí a zemědělství</p> <p><u>Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny</u></p> <p>1/ Bez připomínek.</p> <p>2/ Z hlediska výskytu některých zvl. chráněných živočichů; z důvodu jejich ochrany je třeba zachovat drobnou vodní plochu na poz. p.č. 64/2 a bezprostředně navazující stávající travnaté porosty v ploše Z51 s navrženým funkčním využitím ZS (připomínka nesměřuje proti vymezení uvedené plochy).</p> <p><u>Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF</u></p> <p>3/ Návrh ÚP bude upraven takto:</p> <p>Stanovení etapizace: I. etapa: Z 09, Z10, Z11 Z12, Z13, Z14, Z15, Z 17, Z19, Z20, Z21, Z22, Z 23, Z 24, Z25, Z26, Z 30 Z33, Z34, Z35, Z 50 (část viz situace) Z 52, Z 55. Upřednostnění pozemků v plochách s již probíhající okolní zástavbou, pozemky jsou rozparcelované. Zahájení II. etapy je možné až po využití 80 % ploch předchozí etapy.</p> <p>II. etapa: Z 36, Z46, Z47, Z49, Z 50 (část viz situace), Z51. Plochy koncepčně vhodné k využití, většinou ucelené plochy v zástavbě, jejich využití je podmíněno pořízením územní studie. Zahájení III. etapy je možné až po využití 80 % ploch předchozí etapy.</p>	<p>1, 4, 6, 7, 8, 9/ Vzato na vědomí.</p> <p>2/ Bude respektováno – vodní plocha vč. travnatých porostů bude zachována.</p> <p>3/ Bude respektováno v celém rozsahu – zast. plochy vč. etapizace budou dle stanoviska upraveny.</p> <p>5/ V souladu i se stanoviskem orgánu ochrany ZPF bude rozsah zastavitelných ploch redukován.</p> <p>10/ Příslušný dotčený orgán památkové péče (MěÚ Příbram) byl k uplatnění stanoviska vyzván; stanovisko neuplatnil.</p>

	<p>III. etapa: Z 04, Z 06, Z 07, Z 08, Z 17. Plochy větších výměr, po okrajích zastavitelných ploch předchozích etap. Jejich využití přichází v úvahu až po většinovém naplnění okolních zastavitelných ploch.</p> <p>Zastavitelné plochy: Z 05, Z 37, Z 43, Z 44, Z 45, Z 48, Z 54, Z 56, Z 57, Z 58, Z 59, Z 60. drobné plochy, jednotlivé proluky v zastavěném území jejich využití není zahrnuto v etapizaci – zástavba je možná a vhodná okamžitě.</p> <p>Plocha veřejné zeleně: Z 16 plocha z platného ÚPD, návrhem ÚP rušena, mění se na veřejnou zeleň.</p> <p>Plocha Z 03 bude vypuštěna z ÚP Háje.</p> <p><u>Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích</u> 4/ Bez připomínek.</p> <p><u>Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí</u> 5/ Doporučení snížit rozsah zastavitelných ploch BI v obci.</p> <p><u>Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách</u> 6/ Bez připomínek.</p> <p><u>Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší</u> 7/ Bez připomínek.</p> <p><u>Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií</u> 8/ Bez připomínek.</p> <p>Odbor dopravy 9/ Bez připomínek.</p> <p>Odbor kultury a památkové péče 10/ Nejsme kompetentním orgánem k uplatnění stanoviska.</p>	
--	--	--

Připomínky sousedních obcí
(§ 50 odst. 2 stavebního zákona)

Neuplatněno.

Připomínky – může uplatnit každý
(§ 50 odst. 3 stavebního zákona)

Povodí Vltavy, s.p. Závod Berounka Denisovo nábřeží 14 301 00 Plzeň 21.01.2020 PVL-1170/2020/340/Ha	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
GasNet, s.r.o. Klíšská 940/96 400 01 Ústí nad Labem 11.02.2020 5002084242	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.

NET4GAS, s.r.o. Na Hřebenech II 1718/8 140 21 Praha 4 – Nusle 09.03.2020 384/120OVP/Z	1/ Koridor VTL plynovodu DN 500 PN 63 PZP Háje – Drahelčice je stále veden v ÚPD, avšak provozovatel přepravní soustavy tento záměr nebude realizovat. 2/ K návrhu ÚP Háje bez připomínek.	1/ Tento koridor je zakotven v ZÚR Stč. kraje, proto musí být převzat i do nižších (podřazených ÚPD). 2/ Vzato na vědomí.
Ředitelství silnic a dálnic ČR Čerčanská 12 140 00 Praha 4 09.03.2020 4964-20-ŘSD-11110	1/ Požadujeme přeložku silnice I/18, zařadit mezi veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“), včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb. 2/ V textové i grafické části územního plánu požadujeme vymezit koridor pro VPS přeložky silnice I/18 a to minimálně v rozsahu budoucího silničního ochranného pásma (50 m od osy komunikace na každou stranu).	1, 2/ Bude zapracováno.
InnogyGasStorage, s.r.o. Limuzská 3135/12 108 00 Praha 10 09.03.2020 REA/31/2020	1/ Grafika bez připomínek. 2/ Text – požadavek doplnit upřesnění v celkem 5 bodech (kap. A.5.9, C.10.10, C.10.16.8, C.13.1, C.11) - požadované formulace jsou v textu připomínky uvedeny. Příloha: kopie Rozhodnutí MŽP o změně - zmenšení chráněného území PZP z r. 2001.	1/ Vzato na vědomí. 2/ Bude doplněno, upřesněno.

Stanovisko krajského úřadu (§ 50 odst. 7 stavebního zákona)		
KÚ Stč. kraje Odbor územního plánování a stavebního řádu Zborovská 11 150 21 Praha 5 29.07.2020 105244/2020/KUSK	1/ KÚ neshledal z hlediska koordinace využívání území a souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací žádné rozpory – lze postupovat v dalším řízení o ÚP. 2/ Upozornění na povinnosti následující po vydání ÚP (záznam o účinnosti, ...).	1, 2/ Vzato na vědomí.

Použité zkratky:

ZPF – zemědělský půdní fond, KÚ – krajský úřad, MŽP – ministerstvo životního prostředí, PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa, ÚP – územní plán, CHLÚ – chráněné ložiskové území, OP – ochranné pásmo, NKP – národní kulturní památka, KP – kulturní památka, EIA – posouzení vlivu záměru na životní prostředí, SEA – posouzení vlivu koncepce na životní prostředí, FVE – fotovoltaická elektrárna, CHOPAV – chráněná oblast přírodní akumulace vod, VKP – významný krajinný prvek, BPS – bioplynová stanice, ATS – automatická tlaková stanice, ZÚR – zásady územního rozvoje, PÚR – politika územního rozvoje, ÚSES – územní systém ekologické stability, ČOV – čistírna odpadních vod, KHS – krajská hygienická stanice, ÚPNSÚ – územní plán sídelního útvaru, RBK – regionální biokoridor, NRBK – neregionální biokoridor, KPÚ – komplexní pozemkové úpravy, AOPK – agentura ochrany přírody a krajiny, ORP – obec s rozšířenou působností, ŘSD – Ředitelství silnic a dálnic, ÚPO – územní plán obce

Vyhodnocení dle § 51 odst. 1 stavebního zákona provedli v Příbrami dne 29.07.2020

Upozornění na povinnosti následující po vydání ÚP (záznam o účinnosti, ...).

Vojtěch Vavřek v.r.
oprávněná osoba pořizovatele

David Lukšan v.r.
určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem

C.17 Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Bude doplněno v další fázi pořízení územního plánu.

C.18 Vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných dle § 52 odst. 3 stavebního zákona (po veřejném projednání návrhu)**C.18.1 Vyhodnocení stanovisek k návrhu územního plánu po veřejném projednání**

Bude doplněno v další fázi pořízení územního plánu.

C.18.2 Vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu dle § 52 odst. 3 stavebního zákona

Bude doplněno v další fázi pořízení územního plánu.

D Grafická část odůvodnění územního plánu

Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje následující výkresy:

05 – Koordinační výkres (formát A1).....	1 : 5 000
06 – Výkres širších vztahů (formát A3).....	1 : 100 000
07 – Výkres předpokládaných záborů PF (formát A1).....	1 : 5 000

Všechny tyto výkresy jsou nedílnou součástí odůvodnění územního plánu Háje.