



ÚZEMNÍ PLÁN OBCE
BOHUTÍN
ZMĚNA Č. 1

datum zpracování: červenec 2010

Pořizovatel:

OBEC BOHUTÍN

Vysoká Pec 74

262 41 Bohutín

IČ: 00241946

Starosta obce: Ladislav Turek

Pověření zastupitelé: Iva Vávrová, Josef Benda

e-mail: info@obec-bohutin.cz

www: <http://www.obec-bohutin.cz>

Projektant:

ING. ARCH. MILOSLAV VORLÍČEK

autorizovaný architekt ČKA

Husova 296

261 01 Příbram VI – Březové Hory

IČ: 15864979 ČKA: 01380

e-mail: vorlicek@ateliervorlicek.cz

www: <http://www.ateliervorlicek.cz>

Územní plán obce Bohutín

- schválen Zastupitelstvem obce 27. prosince 2006.

Zadání změny č.1 územního plánu obce Bohutín

- schváleno Zastupitelstvem obce dne 30. 6. 2009.

Záznam o účinnosti Změny č. 1 ÚPO Bohutín:

a) označení správního orgánu, který územní plán nebo jeho změnu vydal:

**Zastupitelstvo obce Bohutín,
usnesení č. 10/04 ze dne 30. září 2010.**

b) číslo jednací, datum vydání a datum nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny:

**Opatření obecné povahy č. 1/2010, čj. 166/10 ze dne 30. září 2010,
datum nabytí účinnosti: 16. října 2010.**

c) jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka.

**Ladislav Turek, starosta obce,
Obecní úřad Bohutín**

Obsah dokumentace ve smyslu zákona č. 183/2006 b. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Obsah změny územního plánu:

A. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aa)	Vymezení zastavěného území	6
Ab)	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	6
Ac)	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
Ad)	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování	10
Ae)	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně	11
Af)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	12
Ag)	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	30
Ah)	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	30
Ai)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	30
Aj)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	30
Ak)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	30
Al)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb. (viz příloha č. 1)	30
Am)	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	30
An)	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	31
Ao)	Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona	31

B. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU¹

- B1. Výkres základního členění území (orientační schéma s přehledem lokalit 1 : 15 000)
- B2. Hlavní výkres – výřezy pro lokality řešené změnou č. 1 (měř. 1 : 5 000) – *list legendy a 3 výřezy ozn. I - III*

Pozn.: Výkres změn technické infrastruktury není obsažen, neboť Změnou č. 1 nedochází k zásadním úpravám technické infrastruktury.

Obsah odůvodnění změny územního plánu:

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

- | | | |
|-----|---|----|
| Ca) | Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem | 33 |
| Cb) | Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu | 33 |
| Cc) | Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území | 33 |
| Cd) | Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno | 42 |
| Ce) | Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | 42 |

D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

- D1. Koordinační výkres – po změně č. 1 (aktualizovaný hlavní výkres se zachycením stavu po změně č. 1, měř. 1: 5 000) – *volně vloženo, není povinnou součástí dokumentace*
- D2. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (měř. 1: 5 000) – *3 výřezy I-III pro lokality řešené změnou č. 1*
- D3. Situace širších vztahů – lokality A-Z1-9 a A-Z1-10 (měř. 1:5000)

¹ Pozn.: Ke změně územního plánu obce se vztahuje ustanovení § 188 odst. 4. zák. č. 183/2006 Sb. (stavební zákon). Ze znění tohoto ustanovení vyplývá, že nelze aplikovat nový stavební zákon na obsah změny. Ustanovení pouze nařizuje postupovat podle nového stavebního zákona při projednání a vydání návrhu změny. Po obsahové stránce musí změna vycházet z původní územně plánovací dokumentace, s respektováním principů jejího vydání formou opatření obecné povahy, tj. změna musí být dělena na vlastní změnu, obsahující pokyny pro rozhodování v území nebo pořizování regulačního plánu; druhou část tvoří odůvodnění. Skladba a obsah výkresů proto odpovídá původní ÚPD.

Pozn.: Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států není vzhledem k omezení řešení doložen (jde pouze o změnu týkající se jednotlivých izolovaných lokalit, bez podstatného zásahu do celkové koncepce)

E. PŘÍLOHY

- Ea) Odborný posudek posouzení možnosti výstavby v návrhové lokalitě č. 9 a 10 (vysoká Pec u Bohutína) v blízkosti Vokáčovského rybníka – zpracoval Ekoservis, výzkumné středisko krajinné ekologie, České Budějovice, II/2009
- Eb) Stanovisko k návrhu změny ÚPD Bohutín – zpracoval Ing Pavel Kyzlík a Ing. Jana Maxová, ekologické poradenství, Dobřichovice, II/2009

A.) TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aa) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno platným územním plánem. Tomu odpovídá jeho znázornění ve výkresu limitů využití území, jež bylo součástí zadání změny č. 1. V rámci zpracovávaného návrhu změny č. 1 nedochází k jeho úpravě (mění se jen zastavitelné území).

Zastavěné území je přehledně znázorněno ve výkresu č. B1 – Základní členění území (v měřítku 1 : 10 000), č. B2 – Hlavní výkres – výřezy pro lokality řešené změnou č. 1 (v měřítku 1:5000) a rovněž v dalších výkresech.

Ab) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Ab1) Rozvoj území obce

Jednotlivé podněty (návrhy) vesměs nejsou v kolizi se záměry platné ÚPD ani s celkovou urbanistickou koncepcí. Jejich zařazením do územního plánu budou některé koncepční zásady podpořeny či drobně korigovány. Současně dojde v určitých lokalitách k rozvinutí základní urbanistické koncepce i s přihlédnutím k řešením na sousedních katastrálních územích (k. ú. Zdaboř - ÚP města Příbram).

V době schvalování ÚPO žilo v obci cca 1500 obyvatel, schváleným ÚPO byl umožněn rozvoj obytné zástavby v limitu cca 100 RD (300 - 350 obyvatel). Navrhovaná změna č. 1 předpokládá další rozvoj obytných ploch s konečnou kapacitou cca 135 RD (405 – 470 obyvatel).

Ab2) Ochrana a rozvoj hodnot

Základní podmínkou dalšího rozvoje obce je ochrana a zachování stávajících hodnot území. Jednou z významných součástí je především zachování a udržení ÚSES a VKP.

Z řešených lokalit se prvků ÚSES okrajově dotýkají plochy A-Z1-7, A-Z1-9 a A-Z1-10. Tyto lokality jsou řešeny tak, aby prvky ÚSES nebyly dotčeny zástavbou a aby byla zajištěna jejich plná funkčnost.

Severozápadní část území obce leží v chráněné oblasti přirozené akumulace vod Brdy (CHOPAV). Proto má zájmové území mimořádný vodohospodářský význam. Z řešených lokalit sem zasahují tato území A-Z1-1, A-Z1-2, A-Z1-3, A-Z1-4, A-Z1-5, A-Z1-6, A-Z1-7.

Všude tam, kde se řešené lokality dotýkají VKP ze zákona – vodních toků a ploch, lesů apod., znamená to zvýšený důraz na bezpodmínečné dodržování příslušných vodohospodářských a hygienických předpisů (týká se lokalit A-Z1-6, A-Z1-9, A-Z1-10, kde je

ale předmětem řešení právě plné akceptování prvků ÚSES, resp. doplnění prvků ÚSES o další zeleň).

Na území obce nejsou vymezeny žádné národní kulturní památky ani památková ochranná pásma. Vzhledem ke stavu, kdy je celé území Středočeského kraje obecně považováno za území s archeologickými nálezy, jsou všechna navrhovaná území tímto stavem dotčena.

Většinou jde o ÚAN kategorie II a III (tj. území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují nebo byl prokázán zatím jen nespolehlivě; pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů 51 – 100 % pro kategorii II respektive 50% pro kategorií III). S ohledem na význam lokalit je nutné považovat celé řešené území za potenciální oblast archeologického zájmu (jako území s archeologickými nálezy). Na podkladě uvedeného je třeba postupovat ve smyslu zák. č.20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění.

Ac) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Ac1) Urbanistická koncepce

Jednotlivé záměry (návrhy) nejsou v kolizi se záměry platné ÚPD ani s celkovou urbanistickou koncepcí. Beze změny zůstává základní funkční členění území, koncepce dopravní obsluhy, jakož i základní koncepční systémy technické infrastruktury. Řešené lokality představují v celkovém kontextu většinou dílčí zásahy bez zásadního vlivu na celkovou strukturu. Výjimku tvoří pouze lokality A-Z1-9, A-Z1-10, A-Z1-12 a A-Z1-15, které částečně mění plošné uspořádání obce. Jejich zařazením do územního plánu budou některé koncepční zásady podpořeny (např. zkompaktnění rodinné zástavby v Tisové), korigovány (zástavba ve Vysoké Peci) nebo přispějí k zajištění funkceschopnosti (vymezení komunikačních ploch v místě návaznosti stávajících a navrhovaných obytných území), zčásti se jedná o uvedení do souladu se skutečným stavem – lokalita A-Z1-11).

Ac2) Vymezení zastavitelných ploch

Rozšíření zastavitelného území je navrženo u lokalit A-Z1-1, A-Z1-2, částečně A-Z1-3, A-Z1-5, částečně A-Z1-7, A-Z1-9, A-Z1-10, A-Z1-11, A-Z1-12, A-Z1-13, A-Z1-14, A-Z1-15, A-Z1-16.

Ostatní záměry nevyžadují rozšíření zastavitelných ploch:

- část území lokality A-Z1-3 je součástí území obytného;
- území lokality A-Z1-6 se funkčně mění z území volné krajiny (louky) na území obytné;
- část území lokality A-Z1-7 se funkčně mění z území výroby nerušící na území obytné;
- území lokality A-Z1-8 se funkčně mění z území rekreace a sportu na území obytné;

- úpravy funkčních ploch zeleně (transformace stávajících ploch volné krajiny (pole, louky) na plochy veřejné zeleně - plochy u lokality A-Z1-9.

Ac3) Vymezení ploch přestavby

V blízkosti řešených lokalit se nenachází žádné tzv. brownfields.

Ac4) Systém sídelní zeleně

Koncepce systému sídelní zeleně ani jeho vymezení nebude žádným řešeným záměrem změny č. 1 zásadně měněno. V souvislosti s řešením navrhované lokality A-Z1-9 dochází k návrhu vymezení nových ploch určených pro sídelní zeleň (veřejná zeleň) a požadavku na vybudování nových liniových prvků sídelní zeleně (aleje) a to v lokalitách A-Z1-9, A-Z1-10, A-Z1-12, A-Z1-13, A-Z1-14, A-Z1-15.

Ac5) Seznam lokalit řešených změnou č. 1

Číslo lokality v zadání	Číslo lokality v návrhu	Katastrální území	Identifikace pozemků	Přibližný rozsah území (ha)	Stávající stav dle ÚPO	Navrhovaná změna
1	A-Z1-1	Bohutín 606685	337/1	0,7165	ZPF	Území obytné
2	A-Z1-2	Bohutín 606685	250/29, 352/1, 352/24	0,967	ZPF	Území obytné
3	A-Z1-3	Bohutín 606685	360/4, 360/5, 364/6	0,3705	ZPF	Území obytné
4	A-Z1-4	Bohutín 606685	330, 332, 321/1	0,3545	ZPF	Území obytné
5	A-Z1-5	Vysoká Pec u Bohutína 606707	235/5, 235/4	0,2495	ZPF	Území obytné
6	A-Z1-6	Bohutín 606685	185/5, 185/21, 185/6, 725/1	0,7227	ZPF	Území obytné
7	A-Z1-7	Vysoká Pec u Bohutína 606707	258, 264/1, 264/5, 264/4	0,8402	Výroba nerušící	Území obytné
8	A-Z1-8	Vysoká Pec u Bohutína 606707	148	1,585	Sport a rekreace	Území obytné

9	A-Z1-9	Vysoká Pec u Bohutína 606707	128/1, 128/3, 128/10, 128/8, 1278/7, 98/34, 128/9	2,6977 (2,1,75 ha – území obytné, 0,5902 ha – veřejná zeleň)	ZPF	Území obytné – část Veřejná zeleň - část
10	A-Z1-10	Vysoká Pec u Bohutína 606707	121, 116/1-2, 116/6-/13, 116/44-/45, 116/67-/72	1,632	ZPF	Území obytné
11	A-Z1-11	Tisová u Bohutína 606693	182, 820/5, 820/4, 816/2, 816/12, 819/2, 816/13, 822, 825/1	0,5009	ZPF – část Ostatní plochy – část Zastavěné plochy a nádvoří - část	Území obytné
12	A-Z1-12	Tisová u Bohutína 606693	1014/1-/4, 1006 až 1010, 820/5, 805/1, 819/2, 1013, 1001/1, 1001/2, 1002	2,5380	ZPF	Území obytné
13	A-Z1-13	Tisová u Bohutína 606693	1059, 1058	0,4927	ZPF	Území obytné
14	A-Z1-14	Tisová u Bohutína 606693	1060, 1061	0,5671	ZPF	Území obytné
15	A-Z1-15	Tisová u Bohutína 606693	509, 510/1, 508/10, 508/11, 515, 516, 508/3, 508/8, 508/5, 867, 866, 508/4, 863, 508/14, 508/12, 861/1, 861/3, 508/3	3,5683	ZPF	Území obytné
16	A-Z1-16	Tisová u Bohutína 606693	768	0,1750	ZPF	Území obytné

Ad) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Změnou č. 1 nedojde k podstatnému zásahu do koncepce veřejné infrastruktury. Charakter řešených záměrů představuje v několika případech vymezení nových funkčních ploch či rozšíření vesměs již ploch stabilizovaných, zbytek tvoří funkční změny v zastavitelném území. Rozsah záměrů nevyvolává zásadní nároky na řešení veřejné infrastruktury typu veřejná občanská vybavenost.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury jsou v následujících podkapitolách k jednotlivým druhům infrastruktury uvedeny poznámky pouze u lokalit, jichž se daná problematika týká.

Ad1) Doprava

Z hlediska dopravy jsou v rámci návrhu změny č. 1 stanoveny pouze požadavky na dopravní napojení navržených lokalit doplněné pro některé lokality regulativy týkajícími se šíře či tras obslužných komunikací.

Zvláštní požadavky na dopravu v klidu nejsou uplatněny pro žádnou lokalitu.

Celé území obce Bohutín leží v ochranném pásmu letiště a radiolokačního prostředku pro letiště Příbram (Dlouhá Lhota), s vymezením podle podkladů Ministerstva obrany, odboru vojenského letectví. Vzhledem k charakteru jednotlivých záměrů v řešených lokalitách z toho nevyplynou žádná zvláštní omezení.

Ad2) Vodní hospodářství

Kromě požadavků na zajištění zásobování navržených lokalit se jiné požadavky nestanovují. Předpokládané nároky na připojení vodovodu a odkanalizování jsou úměrné stávajícím vedením. Pro všechny lokality platí, že napojení na vodovod i kanalizaci bude odpovídat koncepci navržené v platném územním plánu.

Navržené lokality nejsou ve střetu se stávajícími ani navrženými koridory.

Ad3) Energetika*Elektrická energie*

V oblasti zásobování elektřinou platí obdobně totéž jako u vodního hospodářství, tzn., že nároky na připojení jsou úměrné stávajícím vedením. Kromě zajištění zásobování navržených lokalit se jiné požadavky nestanovují. Navržené lokality nejsou ve střetu se stávajícími ani navrženými koridory.

Zásobování plynem

Obdobně bez zvláštních požadavků na zajištění zásobování navržených lokalit. Navržené lokality nejsou ve střetu se stávajícími ani navrženými koridory.

Ad4) Odpadové hospodářství

Pro všechny řešené lokality obecně platí, že likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy.

Ae) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.**Ae1) Uspořádání krajiny vč. vymezení ploch**

Změna č. 1 mění uspořádání krajiny. Jsou navrženy tyto změny (které se ale týkají ploch zeleně v rámci návrhu zastavitelného území):

- Lokalita A-Z1-9 – část území navržena pro využití jako veřejná zeleň;

U většiny lokalit dochází k zásahu do ploch volné krajiny (ZPF) pro rozšíření zastavitelného území. Většinou jde o doplnění stávající zástavby RD. Tyto záměry svým charakterem nebudou představovat zásadní narušení, neboť jde o logické doplnění zástavby ve vazbě na zastavěná území sídel. V okrajových částech lokalit bude vyžadováno řešení zeleně formou pásů nebo skupin dřevin po obvodu (i v rámci pozemků RD) tak, aby se nová zástavba harmonicky začlenila do krajinného kontextu. V některých lokalitách bude požadováno vybudování prvků liniové zeleně (aleje), které vhodně doplní navrhovanou zástavbu a napomohou začlenění této zástavby do krajiny.

Ae2) ÚSES

Návrh lokálního ÚSES byl řešen v rámci platného územního plánu. Požadované zachování a ochrana přírodě blízkých území (která tvoří pátevní systém ÚSES) je řešením změny respektováno.

Navržené lokality nejsou v kolizi s územním systémem ekologické stability.

Ae3) Prostupnost krajiny

Rozšíření zastavitelného území, k němuž dochází změnou č. 1, nebude mít podstatný vliv na prostupnost krajiny.

Ae4) Protierozní opatření

Vzhledem k charakteru řešených záměrů je návrh protierozních opatření v rámci změny č. 1 u většiny lokalit bezpředmětný. V případě některých lokalit (A-Z1-9 a A-Z1-10) určených pro rozptýlenou zástavbu RD dojde zástavbou pozemků a ozeleněním zahrad ke zlepšení poměrů ve vztahu k možným erozním vlivům. Navíc bude součástí řešení ve výše uvedené lokalitě A-Z1-9 i návrh zřízení navazujícího zeleného pásu oddělujícího obytné území od VKP a LBC. Obdobně bude na protierozní opatření dbáno i v případě jiných potenciálních ohrožení.

Ae5) Ochrana před povodněmi

Obec má zpracovaný povodňový plán, je vyhlášeno záplavové území Litavky Q_{100} , do něhož nezasahuje žádná z navržených lokalit. Regulativy pro nové lokality stanoví požadavek nezvyšování odtoku povrchových srážkových vod z řešených lokalit nad únosnou míru a současně dodržování dalších opatření, jejichž účelem bude omezení rizika povodňového nebezpečí (zadržování přívalových vod v retencích, vsakování apod.).

Ae6) Rekreace

Předmět změny č. 1 se týká rekreace pouze v případě lokality A-Z1-8, kde dochází ke změně stávajícího funkčního využití z území sportu a rekreace na území obytné.

Ae7) Dobývání nerostů

Ochrana ložisek nerostných surovin: Na území obce se vyskytují poddolovaná území. Řešená území A-Z1-4 (část), A-Z1-5 až A-Z1-8, A-Z1-9 (část), A-Z1-10 (část), A-Z1-11, A-Z1-12 (část) a A-Z1-15 (část) leží na poddolovaném území. Z této skutečnosti vyplývá povinnost postupovat v souladu s horním zákonem.

Af) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Navržená změna stanovuje pro řešené lokality funkční regulaci v souladu s kategoriemi ploch s rozdílným způsobem využití (dle platného územního plánu). Podrobnější regulativy jednotlivých ploch jsou uvedeny v pasportech ploch (lokalit).

Pro území obce zůstává v platnosti regulace dle obecně závazných vyhlášek o závazné části územního plánu obce.

Ve smyslu nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. budou měněné části OZV nahrazeny opatřeními obecné povahy.²

² Pozn. Opatření obecné povahy je správním aktem s konkrétně určeným předmětem (vztahuje se tedy k určité konkrétní situaci) a s obecně vymezeným okruhem adresátů. Opatření obecné povahy nemůže být ani právním předpisem ani individuálním rozhodnutím. Nemůže nahrazovat podzákonnou normotvorbu ani nad rámec zákona stanovovat nové povinnosti; slouží toliko ke konkretizaci již existujících povinností vyplývajících ze zákona.

Změna č. 1 navrhuje v příslušných lokalitách tyto kategorie ploch s rozdílným způsobem využití (funkce):

- obytné území
- veřejná zeleň

R O Z V O J O V Á

LOKALITA

NÁVRH

A-Z1-1**B O H U T Í N****PLOCHA LOKALITY:**

0,72 ha

FUNKČNÍ REGULACE:

obytné území

STAV:**Popis lokality:** mírný jihovýchodní svah;**Charakter stávajícího okolí lokality:** stávající zastavěné území v této části obce je tvořeno rodinnými domy;**NÁVRH:****- závazné regulativy:**

- hustota: max. 35 obyvatel / ha;
- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (přízemí s obytným podkrovím);
- nutný odstup obytné zástavby v plochách PUPFL a to 30,0 m od hranice lesního pozemku;
- doprava: nová obslužná komunikace ukončena v lokalitě č. 1 „slepě“, uliční prostor šířky min. 8,0 m veden při jihozápadní hranici lokality;
- technické vybavení: Napojení na stávající inž. sítě nebo jejich prodloužení do lokality. Vytápění elektrickou energií alt. plynem;
- Civilní ochrana: ukrytí obyvatel v rodinných domech bude zajištěno v rámci technického zázemí objektů.

- směrné regulativy:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných;
- max. zastavěnost parcely: 20%
- min. plocha zeleně: 70%

Poznámka:

R O Z V O J O V Á

LOKALITA

NÁVRH

A-Z1-2**B O H U T Í N****PLOCHA LOKALITY:**

0,97 ha

FUNKČNÍ REGULACE:

obytné území

STAV:**Popis lokality:** mírný jihovýchodní až jižní svah;**Charakter stávajícího okolí lokality:** stávající zastavěné území v této části obce je tvořeno převážně rodinnými domy, západně od lokality se nachází sportovní rekreační zařízení obce (koupaliště, hřiště);**NÁVRH:****- závazné regulativy:**

- hustota: max. 35 obyvatel / ha;

- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (přízemí s obytným podkrovím);

- doprava: nová obslužná komunikace ukončena v lokalitě č. A-Z1-2 „slepě“, šířka uličního prostoru min. 8,0 m;

- technické vybavení: Napojení na stávající inženýrské sítě nebo jejich prodloužení do lokality. Vytápění elektrickou energií alt. Plynem;

- civilní ochrana: ukrytí obyvatel v rodinných domech bude zajištěno v rámci technického zázemí objektů

- povinnost zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty ve směru severo-j jižním v šíři min. 4,0 m.

- směrné regulativy:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných;

- max. zastavěnost parcely: 20%

- min. plocha zeleně: 70%

Poznámka:

R O Z V O J O V Á

LOKALITA

NÁVRH

A-Z1-3**B O H U T Í N****PLOCHA LOKALITY:**

0,37 ha

FUNKČNÍ REGULACE:

obytné území

STAV:**Popis lokality:** mírný jihovýchodní svah až rovina;**Charakter stávajícího okolí lokality:** stávající zastavěné území v této části obce je tvořeno převážně rodinnými domy doplněnými o bytové domy, východně od lokality č.A-Z1-3 stávající zemědělský areál;**NÁVRH:****- závazné regulativy:**

- hustota: max. 40 obyvatel / ha;
- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (přízemí s obytným podkrovím);
- v lokalitě doplnit uliční prostor o plochy izolační zeleně podél východní hranice lokality;
- doprava: nová obslužná komunikace nebude ukončena v lokalitě č. A-Z1-3 „slepě“, aby tak mohlo dojít k postupnému propojení stávající obytné zástavby severně od řešeného území se stávající a navrhovanou zástavbou jihovýchodně od lokality A-Z1-3 (lokalita A5) a propojení těchto území se stávající komunikační sítí obce, šířka uličního prostoru min. 9,0 m, komunikace vedena při východní hranici lokality A-Z1-3;
- v rámci územního řízení staveb pro bydlení bude požadována hluková studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.;
- technické vybavení: Napojení na stávající inž. sítě nebo jejich prodloužení do lokality. Vytápění elektrickou energií alt. plynem;
- Civilní ochrana: ukrytí obyvatel v rodinných domech bude zajištěno v rámci technického zázemí objektů.

- směrné regulativy:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných;
- max. zastavěnost parcely: 25%
- min. plocha zeleně : 65%

Poznámka:

R O Z V O J O V Á

LOKALITA

NÁVRH

A-Z1-4**B O H U T Í N****PLOCHA LOKALITY:**

0,35 ha

FUNKČNÍ REGULACE:

obytné území

STAV:**Popis lokality:** mírný jihovýchodní svah až rovina;**Charakter stávajícího okolí lokality:** stávající zastavěné území v této části obce je tvořeno rodinnými domy;**NÁVRH:****- závazné regulativy:**

- hustota: max. 40 obyvatel / ha;

- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (přízemí s obytným podkrovím);

- doprava: nová obslužná komunikace při jihovýchodní hranici lokality, šířka uličního prostoru 10,0 m, uliční prostor doplněn o alej, výhledové propojení s lokalitami A-Z1-5 a A-Z1-7;

- technické vybavení: Napojení na stávající inž. sítě nebo jejich prodloužení do lokality. Vytápění elektrickou energií alt. plynem;

- Civilní ochrana: ukrytí obyvatel v rodinných domech bude zajištěno v rámci technického zázemí objektů.

- směrné regulativy:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných;

- max. zastavěnost parcely: 20%

- min. plocha zeleně: 70%

Poznámka:

R O Z V O J O V Á

LOKALITA

NÁVRH

A-Z1-5**V Y S O K Á P E C****PLOCHA LOKALITY:**

0,25 ha

FUNKČNÍ REGULACE:

obytné území

STAV:**Popis lokality:** mírný jihovýchodní svah až rovina;**Charakter stávajícího okolí lokality:** stávající zastavěné území v této části obce je tvořeno rodinnými domy;**NÁVRH:****- závazné regulativy:**

- hustota: max. 40 obyvatel / ha;
- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (přízemí s obytným podkrovím);
- doprava: nová obslužná komunikace při jihovýchodní hranici lokality, šířka uličního prostoru 10,0 m, uliční prostor doplněn o alej, výhledové propojení s lokalitami A-Z1-5 a A-Z1-7;
- technické vybavení: Napojení na stávající inž. sítě nebo jejich prodloužení do lokality. Vytápění elektrickou energií alt. plynem;
- Civilní ochrana: ukrytí obyvatel v rodinných domech bude zajištěno v rámci technického zázemí objektů.

- směrné regulativy:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných;
- max. zastavěnost parcely: 20%
- min. plocha zeleně: 70%

Poznámka:

R O Z V O J O V Á

LOKALITA

NÁVRH

A-Z1-6**B O H U T Í N****PLOCHA LOKALITY:**

0,72 ha

FUNKČNÍ REGULACE:

Plochy obytné smíšené

STAV:**Popis lokality:** severní svah až téměř rovina;**Charakter stávajícího okolí lokality:** stávající zastavěné území v této části obce je tvořeno převážně rodinnými domy, severozápadně od lokality A-Z1-6 stávající individuální rekreační zástavba;**NÁVRH:****- závazné regulativy:**

- hustota: max. 40 obyvatel / ha;
- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (přízemí s obytným podkrovím);
- v lokalitě nutno při výstavbě objektů pro bydlení prokázat splnění limitů stanovených nařízením vlády č. 148/2006 Sb. O ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací;
- podmínkou realizace výstavby je zrušení stavební uzávěry ze dne 25.05.1993 v dotčeném území; plochy dotčené stavební uzávěrou lze využít do doby ukončení platnosti tohoto opatření pouze na plochy zahrad u RD;
- doprava: nová obslužná komunikace naváže na stávající dopravní infrastrukturu, šířka uličního prostoru 10,0 m;
- technické vybavení: Napojení na stávající inž. sítě nebo jejich prodloužení do lokality. Vytápění elektrickou energií alt. plynem;
- Civilní ochrana: ukrytí obyvatel v rodinných domech bude zajištěno v rámci technického zázemí objektů.

- směrné regulativy:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných;
- max. zastavěnost parcely: 25%
- min. plocha zeleně: 65%

Poznámka:

T R A N S F O R M A Č N Í

LOKALITA

NÁVRH

A-Z1-7**V Y S O K Á P E C****PLOCHA LOKALITY:**

0,84 ha

FUNKČNÍ REGULACE:

obytné území

STAV:**Popis lokality:** mírný jihovýchodní svah až rovina;**Charakter stávajícího okolí lokality:** stávající zastavěné území v této části obce je tvořeno rodinnými domy;**NÁVRH:****- závazné regulativy:**

- hustota: max. 40 obyvatel / ha;
- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (přízemí s obytným podkrovím);
- v lokalitě bezpodmínečně zachovat beze změny prvky ÚSES, doplnit je o plochy izolační zeleně na severovýchodním okraji ploch pro bydlení;
- v lokalitě nutno při výstavbě objektů pro bydlení prokázat splnění limitů stanovených nařízením vlády č. 148/2006 Sb. O ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací;
- doprava: nová obslužná komunikace ve směru JZ-SV sleduje parcelu č. 264/5 tak, aby bylo umožněno propojení do lokality B5; šířka uličního prostoru 10,0 m (platí jak pro „páteřní“ trasu ve směru JZ-SV, tak pro uliční prostor podél jižního okraje lokality A-Z1-7 navazující na stávající zástavbu);
- technické vybavení: Napojení na stávající inž. sítě nebo jejich prodloužení do lokality. Vytápění elektrickou energií alt. plynem;
- Civilní ochrana: ukrytí obyvatel v rodinných domech bude zajištěno v rámci technického zázemí objektů.

- směrné regulativy:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných;
- max. zastavěnost parcely: 25%
- min. plocha zeleně: 65%

Poznámka:

T R A N S F O R M A Č N Í

LOKALITA

NÁVRH

A-Z1-8**V Y S O K Á P E C****PLOCHA LOKALITY:**

1,59 ha

FUNKČNÍ REGULACE:

obytné území

STAV:**Popis lokality:** mírný severozápadní svah;**Charakter stávajícího okolí lokality:** stávající zastavěné území v této části obce je tvořeno rodinnými domy;**NÁVRH:****- závazné regulativy:**

- hustota: max. 40 obyvatel / ha;
- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (přízemí s obytným podkrovím);
- v lokalitě bezpodmínečně zachovat beze změny prvky ÚSES a VKP, stávající alej podél silnice I/18 zůstane zachována;
- v lokalitě nutno při výstavbě objektů pro bydlení prokázat splnění limitů stanovených nařízením vlády č. 148/2006 Sb. O ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací;
- doprava: nová obslužná komunikace nebude ukončena slepě a nebude napojena na stávající silnici I/18, šířka uličního prostoru min. 8,0 m;
- technické vybavení: Napojení na stávající inž. sítě nebo jejich prodloužení do lokality. Vytápění elektrickou energií alt. plynem;
- Civilní ochrana: ukrytí obyvatel v rodinných domech bude zajištěno v rámci technického zázemí objektů.

- směrné regulativy:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných;
- max. zastavěnost parcely: 20%
- min. plocha zeleně: 70%

Poznámka:

R O Z V O J O V Á

LOKALITA

NÁVRH

A-Z1-9**V Y S O K Á P E C****PLOCHA LOKALITY:**

2,70 ha

FUNKČNÍ REGULACE:

obytné území, veřejná zeleň

STAV:**Popis lokality:** mírný východní svah;**Charakter stávajícího okolí lokality:** stávající zastavěné území v této části obce je tvořeno převážně bytovými domy, západně od lokality A-Z1-9 jsou umístěny řadové garáže, jižně stávající individuální rekreační zástavba (chaty a zahradní domky) a veřejné vybavení obce;**NÁVRH:****- závazné regulativy:**

- hustota: max. 35 obyvatel / ha;
- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (přízemí s obytným podkrovím);
- v lokalitě bezpodmínečně zachovat beze změny prvky ÚSES a VKP, doplnit je o plochy izolační zeleně v severní a východní části lokality A-Z1-9;
- doprava: nová obslužná komunikace nebude ukončena slepě; šířka uličního prostoru 10,0 m; komunikace při jižním okraji lokality bude doplněna o alej;
- technické vybavení: Napojení na stávající inž. sítě nebo jejich prodloužení do lokality. Vytápění elektrickou energií alt. plynem;
- Civilní ochrana: ukrytí obyvatel v rodinných domech bude zajištěno v rámci technického zázemí objektů;
- povinnost zabezpečit prostupnost územím pro pěší a cyklisty ve směru severojižním i východozápadním v minimální šířce 4,0 m.

- směrné regulativy:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných;
- max. zastavěnost parcely: 20%
- min. plocha zeleně: 70%

Poznámka:

- požadavek na zpracování regulačního plánu pro lokalitu A-Z1-9

R O Z V O J O V Á

LOKALITA

NÁVRH

A-Z1-10**V Y S O K Á P E C****PLOCHA LOKALITY:**

1,63 ha

FUNKČNÍ REGULACE:

obytné území, veřejná zeleň

STAV:**Popis lokality:** mírný západní svah až rovina;**Charakter stávajícího okolí lokality:** stávající zastavěné území v této části obce je tvořeno převážně stávající individuální rekreační zástavbou (chaty a zahradní domky);**NÁVRH:****- závazné regulativy:**

- hustota: max. 30 obyvatel / ha;
 - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (přízemí s obytným podkrovím);
 - v lokalitě bezpodmínečně zachovat beze změny prvky ÚSES a VKP, doplnit je o plochy izolační zeleně v severní části lokality A-Z1-10;
 - nutný odstup obytné zástavby v plochách PUPFL a to 30,0 m od hranice lesního pozemku;
 - na základě individuálního posouzení může být odstup obytné zástavby od hranice lesního pozemku menší než 30 m;
 - na základě individuálního posouzení může být odstup pro zachování volné plochy od hranice lesního pozemku menší než 10 m.
 - doprava: nová obslužná komunikace nebude ukončena v lokalitě A-Z1-10 „slepě“, šířka uličního prostoru min. 10,0 m;
 - technické vybavení: Napojení na stávající inž. sítě nebo jejich prodloužení do lokality. Vytápění elektrickou energií alt. plynem;
 - Civilní ochrana: ukrytí obyvatel v rodinných domech bude zajištěno v rámci technického zázemí objektů
 - povinnost zabezpečit prostupnost územím min. na jednom místě pro pěší a cyklisty ve směru východozápadním v minimální šířce 4,0 m;
 - ploty u RD budou pro obojživelníky a plazy migračně prostupné, nebudou realizovány nepropustné zdi a vysoké podezdívky
- směrné regulativy:**
- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných;
 - max. zastavěnost parcely: 20%
 - min. plocha zeleně: 70%

Poznámka:

- požadavek na zpracování regulačního plánu pro lokalitu A-Z1-10

R O Z V O J O V Á

LOKALITA

NÁVRH

A-Z1-11**T I S O V Á****PLOCHA LOKALITY:**

0,50 ha

FUNKČNÍ REGULACE :

obytné území

STAV:**Popis lokality:** severozápadní svah;**Charakter stávajícího okolí lokality:** stávající zastavěné území v této části obce je tvořeno rodinnými domy;**NÁVRH:****- závazné regulativy:**

- hustota: max. 40 obyvatel / ha;
- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (přízemí s obytným podkrovím);
- nutný odstup obytné zástavby v plochách PUPFL a to 30,0 m od hranice lesního pozemku;
- doprava: nová obslužná komunikace ukončena v lokalitě A-Z1-11 „slepě“;
- technické vybavení: Napojení na stávající inž. sítě nebo jejich prodloužení do lokality. Vytápění elektrickou energií alt. plynem;
- na základě individuálního posouzení může být odstup obytné zástavby od hranice lesního pozemku menší než 30 m;
- na základě individuálního posouzení může být odstup pro zachování volné plochy od hranice lesního pozemku menší než 10 m;
- Civilní ochrana: ukrytí obyvatel v rodinných domech bude zajištěno v rámci technického zázemí objektů.

- směrné regulativy:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných;
- max. zastavěnost parcely: 20%
- min. plocha zeleně: 70%

Poznámka:

R O Z V O J O V Á

LOKALITA

NÁVRH

A-Z1-12**T I S O V Á****PLOCHA LOKALITY:**

2,54 ha

FUNKČNÍ REGULACE:

obytné území

STAV:**Popis lokality:** západní až jihozápadní svah;**Charakter stávajícího okolí lokality:** stávající zastavěné území v této části obce je tvořeno rodinnými domy;**NÁVRH:****- závazné regulativy:**

- hustota: max. 35 obyvatel / ha;
- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (přízemí s obytným podkrovím);
- v lokalitě realizovat podél jejího jihovýchodního okraje alej jako významný krajinný prvek;
- nutný odstup obytné zástavby v plochách PUPFL a to 30,0 m od hranice lesního pozemku;
- doprava: nová obsluhovaná komunikace při jihovýchodní hranici lokality, šířka uličního prostoru 10,0 m, uliční prostor doplněn o alej, využitím stávající místní obsluhované komunikace dojde k propojení s lokalitami A-Z1-13 a A-Z1-14; rozšíření a úprava komunikací při východním a severovýchodním okraji lokality A-Z1-12, šířka uličního prostoru 10,0 m;
- technické vybavení: Napojení na stávající inž. sítě nebo jejich prodloužení do lokality. Vytápění elektrickou energií alt. plynem;
- na základě individuálního posouzení může být odstup obytné zástavby od hranice lesního pozemku menší než 30 m;
- na základě individuálního posouzení může být odstup pro zachování volné plochy od hranice lesního pozemku menší než 10 m;
- Civilní ochrana: ukrytí obyvatel v rodinných domech bude zajištěno v rámci technického zázemí objektů.

- směrné regulativy:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných;
- max. zastavěnost parcely: 20%
- min. plocha zeleně: 70%

Poznámka:

- požadavek na zpracování územní studie pro lokalitu A-Z1-12

R O Z V O J O V Á

LOKALITA

NÁVRH

A-Z1-13**T I S O V Á****PLOCHA LOKALITY:**

0,49 ha

FUNKČNÍ REGULACE:

obytné území

STAV:**Popis lokality:** mírný východní svah až rovina;**Charakter stávajícího okolí lokality:** bez stávající zástavby v okolí;**NÁVRH:****- závazné regulativy:**

- hustota: max. 35 obyvatel / ha;
 - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (přízemí s obytným podkrovím);
 - v lokalitě bezpodmínečně zachovat beze změny prvky VKP;
 - nutný odstup obytné zástavby v plochách PUPFL a to 30,0 m od hranice lesního pozemku;
 - doprava: nová obsluhovaná komunikace při jihovýchodní hranici lokality, šířka uličního prostoru 10,0 m, uliční prostor doplněn o alej, využitím stávající místní obsluhované komunikace dojde k propojení s lokalitami A-Z1-12 a A-Z1-14;
 - technické vybavení: Napojení na stávající inž. sítě nebo jejich prodloužení do lokality. Vytápění elektrickou energií alt. plynem;
 - na základě individuálního posouzení může být odstup obytné zástavby od hranice lesního pozemku menší než 30 m;
 - na základě individuálního posouzení může být odstup pro zachování volné plochy od hranice lesního pozemku menší než 10 m;
 - Civilní ochrana: ukrytí obyvatel v rodinných domech bude zajištěno v rámci technického zázemí objektů.
- směrné regulativy:**
- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných;
 - max. zastavěnost parcely: 15%
 - min. plocha zeleně: 75%

Poznámka:

R O Z V O J O V Á

LOKALITA

NÁVRH

A-Z1-14**T I S O V Á****PLOCHA LOKALITY:**

0,57 ha

FUNKČNÍ REGULACE:

obytné území

STAV:**Popis lokality:** mírný severní a severovýchodní svah až rovina;**Charakter stávajícího okolí lokality:** stávající zastavěné území v této části obce je tvořeno individuální rekreační zástavbou (chaty a zahradní domky);**NÁVRH:****- závazné regulativy:**

- hustota: max. 35 obyvatel / ha;
- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (přízemí s obytným podkrovím);
- nutný odstup obytné zástavby v plochách PUPFL a to 30,0 m od hranice lesního pozemku;
- doprava: nová obslužná komunikace při jihovýchodní hranici lokality, šířka uličního prostoru 10,0 m, uliční prostor doplněn o alej, využitím stávající místní obslužné komunikace dojde k propojení s lokalitami A-Z1-12 a A-Z1-13;
- technické vybavení: Napojení na stávající inž. sítě nebo jejich prodloužení do lokality. Vytápění elektrickou energií alt. plynem;
- na základě individuálního posouzení může být odstup obytné zástavby od hranice lesního pozemku menší než 30 m;
- na základě individuálního posouzení může být odstup pro zachování volné plochy od hranice lesního pozemku menší než 10 m;
- Civilní ochrana: ukrytí obyvatel v rodinných domech bude zajištěno v rámci technického zázemí objektů.

- směrné regulativy:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných;
- max. zastavěnost parcely: 15%
- min. plocha zeleně: 75%

Poznámka:

R O Z V O J O V Á

LOKALITA

NÁVRH

A-Z1-15**T I S O V Á****PLOCHA LOKALITY:**

3,56 ha

FUNKČNÍ REGULACE:

obytné území

STAV:**Popis lokality:** mírný severovýchodní až jihozápadní svah;**Charakter stávajícího okolí lokality:** stávající zastavěné území v této části obce je tvořeno rodinnými domy;**NÁVRH:****- závazné regulativy:**

- hustota: max. 35 obyvatel / ha;
- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (přízemí s obytným podkrovím);
- v lokalitě bezpodmínečně zachovat beze změny prvky VKP, při jižním okraji lokality vysadit alej v rámci nové komunikace;
- nutný odstup obytné zástavby v plochách PUPFL a to 30,0 m od hranice lesního pozemku;
- doprava: nové obslužné komunikace při jižním a severním okraji lokality A-Z1-15 doplněné o „páteřní „ komunikací ve směru severojižním spojující obě tyto komunikace („jižní“ a „severní“), šířka komunikací 10,0 m („páteřní“ části komunikace) a 8,0 m („obslužné“ části komunikace);
- technické vybavení: Napojení na stávající inž. sítě nebo jejich prodloužení do lokality. Vytápění elektrickou energií alt. plynem;
- na základě individuálního posouzení může být odstup obytné zástavby od hranice lesního pozemku menší než 30 m;
- na základě individuálního posouzení může být odstup pro zachování volné plochy od hranice lesního pozemku menší než 10 m;
- Civilní ochrana: ukrytí obyvatel v rodinných domech bude zajištěno v rámci technického zázemí objektů.

- směrné regulativy:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných;
- max. zastavěnost parcely: 15%
- min. plocha zeleně: 75%

Poznámka:

- požadavek na zpracování územní studie pro lokalitu A-Z1-15

R O Z V O J O V Á

LOKALITA

NÁVRH

A-Z1-16**T I S O V Á****PLOCHA LOKALITY:**

0,16 ha

FUNKČNÍ REGULACE:

obytné území

STAV:**Popis lokality:** mírný severovýchodní svah;**Charakter stávajícího okolí lokality:** stávající zastavěné území v této části obce je tvořeno rodinnými domy;**NÁVRH:****- závazné regulativy:**

- hustota: max. 40 obyvatel / ha;
- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (přízemí s obytným podkrovím);
- doprava: nová obslužná komunikace při jihovýchodním okraji lokality A-Z1-16 šířky 8,0 m;
- technické vybavení: Napojení na stávající inž. sítě nebo jejich prodloužení do lokality. Vytápění elektrickou energií alt. plynem;
- Civilní ochrana: ukrytí obyvatel v rodinných domech bude zajištěno v rámci technického zázemí objektů.

- směrné regulativy:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných;
- max. zastavěnost parcely: 15%
- min. plocha zeleně: 75%

Poznámka:

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

V souvislosti s řešenými záměry změny č. 1 se nenavrhují úpravy ve vymezení veřejně prospěšných staveb.

Záměry změny č. 1 nevyžadují asanační opatření.

Ah) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Změna č. 1 žádné takové veřejně prospěšné stavby nenavrhuje.

Ai) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část (A) změny č. 1 obsahuje 31 stran formátu A4), grafická část (B) obsahuje 1 výkres A4, 4 výkresy A3, odůvodnění změny územního plánu (C) obsahuje 18 stran formátu A4, grafická část odůvodnění změny (D) obsahuje 3 výkresy A3. Grafická část je připojena za textovou část změny.

Aj) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Změna č. 1 vymezuje následující plochy územních rezerv.:

- plocha mezi navrhovanými lokalitami A-Z1-1 a A-Z1-2
- plocha mezi lokalitami A-Z1-4 a A-Z1-5
- plocha mezi lokalitami A-Z1-5 a A-Z1-7
- plocha v šířce navrhované lokality A-Z1-16 podél stávající zástavby až k silnici Tisová-Vysoká Pec

Ak) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Změna č. 1 vymezuje lokality A-Z1-12 a A-Z1-15 vyžadující prověření územní studií.

Al) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb.,

Změna č. 1 vymezuje lokality A-Z1-9 a A-Z1-10 vyžadující zpracování regulačního plánu.

Am) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Změna č. 1 nevymezuje pořadí změn v území (etapizaci), etapizace výstavby bude stanovena pro lokalitu A-Z1-15 v rámci zpracování územní studie.

An) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Platí ustanovení § 158 zákona č. 183/2006 Sb.

Ao) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

V rámci změny č. 1 se takové lokality nevymezují.

B. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU³

- B1. Výkres základního členění území (orientační schéma s přehledem lokalit 1 : 15 000)
- B2. Hlavní výkres – výřezy pro lokality řešené změnou č. 1 (měř. 1 : 5 000) – *list legendy a 3 výřezy ozn. I -III*

Pozn.: Výkres změn technické infrastruktury není obsažen, neboť Změnou č. 1 nedochází k zásadním úpravám technické infrastruktury.

³ Pozn.: Ke změně územního plánu obce se vztahuje ustanovení § 188 odst. 4. zák. č. 183/2006 Sb. (stavební zákon). Ze znění tohoto ustanovení vyplývá, že nelze aplikovat nový stavební zákon na obsah změny. Ustanovení pouze nařizuje postupovat podle nového stavebního zákona při projednání a vydání návrhu změny. Po obsahové stránce musí změna vycházet z původní územně plánovací dokumentace, s respektováním principů jejího vydání formou opatření obecné povahy, tj. změna musí být dělena na vlastní změnu, obsahující pokyny pro rozhodování v území nebo pořizování regulačního plánu; druhou část tvoří odůvodnění. Skladba a obsah výkresů proto odpovídá původní ÚPD.

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Ca) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Dle Politiky územního rozvoje ČR 2008 schválené Vládou ČR (usnesení vlády č. 929 ze dne 20. 7. 2009) řešené území nezasahuje do žádné rozvojové oblasti, ani jím neprochází žádná rozvojová osa. Z tohoto obecného koncepčního dokumentu nevyplývá pro řešení změny č. 1 žádný konkrétní požadavek.

Z nadřazené územně plánovací dokumentace existuje v současné době Územní plán velkého územního celku okresu Příbram (zprac. Ing. arch. Jiří Haloun), schválený dne 12. 6. 2002 (vyhláška Středočeského kraje č. 1/2002 - o závazné části ÚPN VÚC okresu Příbram). Veřejně prospěšné stavby ani jiné koncepční záměry stabilizované v ÚPN VÚC nebudou řešenou změnou dotčeny. Z této nadřazené ÚPD nevyplývají pro řešení změny žádné zvláštní požadavky. ÚPD obce a okresu jsou vzájemně kompatibilní.

Změna č. 1 ÚPO Bohutín je rovněž zpracována v souladu s návrhem zadání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (schváleno 18.6.2008, č.usn. 38-26/2008/ZK).

Pro změnu č.1 ÚPO Bohutín vyplývají požadavky z politiky územního rozvoje 2006. Ochranu nezastavitelného území nelze dle kapitoly 2., čísla 2.2, odst. 22 změnou zajistit.

ÚPO Bohutín byl schválen zastupitelstvem obce dne 09.06.2006. Soubor změny č.1 ÚPO Bohutín navazuje na tento schválený územní plán z roku 2006.

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

Všechny požadavky vyplývající z výsledné verze zadání, schváleného Zastupitelstvem obce Bohutín dne 22. září 2009 byly návrhem řešení změny č. 1 splněny (- viz samostatné vyhodnocení).

Cc) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Hlavním cílem územního plánu obce (a tedy i změny územního plánu), potažmo územního plánování jako takového, je harmonický rozvoj území. Cestou k dosažení tohoto cíle je vzájemná koordinace jeho jednotlivých složek při současném respektování optimální prostorové organizace území a jeho kulturně historických hodnot.

Cílem řešení změny č.1 ÚPO Bohutín je zajistit soulad nového rozvojového záměru obce se stávajícím územním plánem. Soubor změn je řešen v měřítku 1:5000, ve kterém je zpracován platný územní plán. Samotný územní plán a jeho změna jsou nástrojem samosprávy obce a mají být pro ni pomocníkem při rozhodování v konkrétních případech, ať už se jedná o strategické kroky rozvoje či drobnou každodenní operativu.

Lokalita A-Z1-1 (k.ú. Bohutín, plocha 0,72 ha):

Jedná se o změnu funkčního využití území v nezastavitelném území obce a to na území zastavitelné, rozvojové. Stávající funkční využití – pole/louky, navrhované funkční využití – území obytné.

Lokalita organicky navazuje na stávající osamocenou zástavbu v území a vytváří s touto zástavbou kompaktní celek. Důvodem pořízení změny je umožnění dalšího rozvoje v okrajové části obce s výhledovým propojením s lokalitou A-Z1-2 a stávající obytnou zástavbou v této části obce. Podmínkou výstavby bude dodržení prostorových a plošných regulativů, umožňující výstavbu venkovského charakteru v okrajové části obce.

Dílčí změnou A-Z1-1 bude rozšířeno zastavitelné území obce.

Navrhovanou změnou je akceptována celá plocha území daná zadáním změny č.1 ÚPO Bohutín.

Lokalita A-Z1-2 (k.ú. Bohutín, plocha 0,97 ha):

Jedná se o změnu funkčního využití území v nezastavitelném území obce a to na území zastavitelné, rozvojové. Stávající funkční využití – pole/louky, navrhované funkční využití – území obytné.

Lokalita organicky navazuje na stávající zástavbu v území a vytváří s touto zástavbou kompaktní celek. Důvodem pořízení změny je umožnění dalšího rozvoje v okrajové části obce s podmínkou zachování průchodnosti územím a to ideálně při jihozápadním okraji lokality v návaznosti na stávající území obytné. Podmínkou výstavby bude dodržení prostorových a plošných regulativů, umožňující výstavbu venkovského charakteru v okrajové části obce.

Dílčí změnou A-Z1-2 bude rozšířeno zastavitelné území obce.

Navrhovanou změnou je akceptována celá plocha území daná zadáním změny č.1 ÚPO Bohutín.

Lokalita A-Z1-3 (k.ú. Bohutín, plocha 0,37 ha):

Jedná se o změnu funkčního využití území v nezastavitelném území obce s částí plochy v zastavitelném území a to na území zastavitelné, rozvojové. Stávající funkční využití – pole/louky, navrhované funkční využití – území obytné.

Lokalita organicky navazuje na stávající zástavbu v území a vytváří s touto zástavbou kompaktní celek. Důvodem pořízení změny je umožnění dalšího rozvoje v této části obce s podmínkou vybudování vhodného komunikačního propojení stávající a navrhované zástavby ležící severozápadně a jihovýchodně od této lokality a umožňující zokruhování stávající dílčí dopravní sítě v daném území. Dopravní propojení je nutno realizovat při severovýchodním okraji lokality s podmínkou vybudování izolační aleje v tomto prostoru, oddělující řešené území od zemědělského areálu ležícího severovýchodně od řešeného území. Podmínkou výstavby bude dodržení prostorových a plošných regulativů, umožňující výstavbu venkovského charakteru v okrajové části obce a současně prokázání, že uvažovaná obytná zástavba splňuje limity stanovené nařízením vlády č. 148/2006 Sb. O ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Dílčí změnou A-Z1-3 bude rozšířeno zastavitelné území obce.

Navrhovanou změnou je akceptována celá plocha území daná zadáním změny č.1 ÚPO Bohutín.

Lokalita A-Z1-4 (k.ú. Bohutín, plocha 0,29 ha):

Jedná se o změnu funkčního využití území v nezastavitelném území obce a to na území zastavitelné, rozvojové. Stávající funkční využití – pole/louky, navrhované funkční využití – území obytné.

Lokalita organicky navazuje na stávající zástavbu v území a vytváří s touto zástavbou kompaktní celek. Důvodem pořízení změny je umožnění dalšího rozvoje v okrajové části obce s podmínkou zachování dostatečné plochy na vhodné rozšíření a úpravu stávajícího komunikačního propojení zástavby ležící jihozápadně a jihovýchodně od této lokality a umožňující výhledové propojení lokalit A-Z1-4, A-Z1-5, A-Z1-7 včetně stávajícího obytného území jihovýchodně od lokality A-Z1-5. Podmínkou výstavby bude dodržení prostorových a plošných regulativů, umožňující výstavbu venkovského charakteru v okrajové části obce.

Dílčí změnou A-Z1-4 bude rozšířeno zastavitelné území obce.

Navrhovanou změnou je akceptována celá plocha území daná zadáním změny č.1 ÚPO Bohutín.

Lokalita A-Z1-5 (k.ú. Vysoká Pec u Bohutína, plocha 0,25 ha):

Jedná se o změnu funkčního využití území v nezastavitelném území obce a to na území zastavitelné, rozvojové. Stávající funkční využití – pole/louky, navrhované funkční využití – území obytné.

Lokalita sice představuje solitérní plochu, která vybíhá do krajiny, ale navazuje na obytné území ležící jihovýchodně. Návrhem je značně regulována původní plocha zahrnutá do zadání změny č.1 ÚPO Bohutín a to tak, aby výhledově bylo možné volně propojit lokality A-Z1-4 a A-Z1-7 a stávající obytné území ležící jihovýchodně.

Důvodem pořízení změny je umožnění dalšího rozvoje v okrajové části obce s podmínkou zachování dostatečné plochy na vhodné rozšíření a úpravu stávajícího komunikačního propojení stávající zástavby ležící jihozápadně a jihovýchodně od této lokality a umožňující výhledové propojení lokalit A-Z1-4, A-Z1-5, A-Z1-7 včetně stávajícího obytného území jihovýchodně od lokality A-Z1-5. Podmínkou výstavby bude dodržení prostorových a plošných regulativů, umožňující výstavbu venkovského charakteru v okrajové části obce.

Dílčí změnou A-Z1-5 bude rozšířeno zastavitelné území obce.

Navrhovanou změnou není akceptována celá plocha území daná zadáním změny č.1 ÚPO Bohutín.

Lokalita A-Z1-6 (k.ú. Bohutín, plocha 0,72 ha):

Jedná se o změnu funkčního využití území v zastavěném území obce.

Stávající funkční využití – pole/louky, navrhované funkční využití – území obytné.

Lokalita je tvořena volnou krajinou a je vymezena na severozápadě a západě linií zátopového území Q₁₀₀ a na JV potom stávající silnicí I/18, část území je dotčena stávající stavební uzávěrou. Lokalita je rozdělena na dvě nestejně velké plochy a to plochu menší (jižní) při silnici I/18 a plochu větší (severní) přiléhající k hranici zátopového území. Plocha jižní je plochou podmíněně využitelnou pro daný záměr (hluková zátěž ze silnice I/18, stavební uzávěra). Obec souhlasí s navrženou změnou, neboť je zde snaha z její strany tuto dosud zanedbanou a v podstatě nedefinovanou plochu jednoznačně určit a zařadit do organismu obce. Severní část lokality bude částečně omezena stavební uzávěrou a bude tudíž využita pouze pro plochy zahrad

budoucích RD. Lokalita akceptuje plochy na rozšíření a úpravu stávající obslužné komunikace při východním okraji řešeného území.

Důvodem pořízení změny je umožnění dalšího rozvoje v této části obce s podmínkou zachování komunikačního propojení stávající zástavby.

Podmínkou výstavby bude dodržení prostorových a plošných regulativů, umožňující výstavbu venkovského charakteru v této části obce a současně prokázání, že uvažovaná obytná zástavba splňuje limity stanovené nařízením vlády č. 148/2006 Sb. O ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Dílčí změnou A-Z1-6 bude rozšířeno zastavitelné území obce.

Navrhovanou změnou není akceptována celá plocha území daná zadáním změny č.1 ÚPO Bohutín.

Lokalita A-Z1-7 (k.ú. Vysoká Pec u Bohutína, plocha 0,84 ha):

Jedná se o změnu funkčního využití území v částečně nezastavitelném a částečně zastavitelném území obce a to na území zastavitelné, transformační. Stávající funkční využití – pole/louky a území výroby nerušící, navrhované funkční využití – území obytné a zeleň veřejná.

Lokalita je tvořena jednak plochou určenou dle stávajícího územního plánu pro nerušící výrobu, jednak volnou krajinou a je v současnosti rozdělena v JZ-SV směru navrženou komunikací. Jihozápadní část plochy navazující na stávající obytné území ležící jihovýchodně bude využita na území obytné s akceptováním navržené komunikace, severovýchodní část plochy bude využita pro výsadbu izolační zeleně oddělující navrhované obytné území od stávajícího území nerušící výroby. Plně je respektován prvek ÚSES. Část plochy území je dotčena platnou stavební uzávěrou a bude využita pouze pro plochy zahrad budoucích RD.

Důvodem pořízení změny je umožnění dalšího rozvoje v okrajové části obce s podmínkou využití navržené komunikace, její vhodné úpravy a zachování komunikačního propojení stávající zástavby a zbývajících ploch určené pro nerušící výrobu (území B6). Obec korigovala své původní -požadavky na velikost a rozsah ploch pro nerušící výrobu a akceptovala požadavek na změnu funkčního využití z ploch nerušící výroby na plochu čistě obytnou. Podmínkou výstavby bude dodržení prostorových a plošných regulativů, umožňující výstavbu venkovského charakteru v okrajové části obce a současně prokázání, že uvažovaná obytná zástavba splňuje limity stanovené nařízením vlády č. 148/2006 Sb. O ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Dílčí změnou A-Z1-7 bude rozšířeno zastavitelné území obce.

Navrhovanou změnou není akceptována celá plocha území daná zadáním změny č.1 ÚPO Bohutín.

Lokalita A-Z1-8 (k.ú. Vysoká Pec u Bohutína, plocha 1,59 ha):

Jedná se o změnu (transformaci) funkčního využití území v zastavěném území obce. Stávající funkční využití – území sportu a rekreace, navrhované funkční využití – území obytné.

Lokalita je tvořena plochou určenou dle stávajícího územního plánu pro sport a rekreaci a sousedí jednak se zatíženou komunikací I/18, jednak s územím kolem Vysokopeckého rybníka. Lokalita navazuje na stávající obytné území ležící severně.

Na území se nachází jednak vzrostlá alej podél silnice I/18, jednak solitérní zeleň směrem k Vysokopeckému rybníku. Podmínkou transformace území bude jednak zachování zmíněné aleje a citlivé zakomponování stávající vzrostlé zeleně do navrhované zástavby RD, jednak dopravní napojení lokality na stávající místní obslužnou komunikaci na severozápadní straně řešeného území.

Důvodem pořízení změny je snaha obce využít dosud „bezprizorní“ území s nejasným rozvojovým záměrem pro dalšího rozvoje. Obec korigovala svoje původní požadavky na velikost a rozsah ploch pro sport a rekreaci a dospěla k závěru, že dané území bude vhodněji využitelné pro navrhované čistě obytné území. Podmínkou výstavby bude dodržení prostorových a plošných regulativů, umožňující výstavbu venkovského charakteru v centrální části obce a současně prokázání, že uvažovaná obytná zástavba splňuje limity stanovené nařízením vlády č. 148/2006 Sb. O ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Díličí změnou A-Z1-8 nebude rozšířeno zastavitelné území obce.

Navrhovanou změnou je akceptována celá plocha území daná zadáním změny č.1 ÚPO Bohutín.

Lokalita A-Z1-9 (k.ú. Vysoká Pec u Bohutína, plocha 2,70 ha):

Jedná se o změnu funkčního využití území v částečně nezastavitelném a částečně zastavěném území obce a to na území zastavitelné, rozvojové. Stávající funkční využití – pole/louky, navrhované funkční využití – území obytné a zeleň veřejná.

Lokalita je tvořena volnou krajinou, na východní straně je vymezeno lokální biocentrum Vokáčovský rybník a lokální biokoridor podél Mlýnského potoka.

V průběhu zpracování zadání a návrhu změny č. 1 ÚPO Bohutín byly zpracovány dva materiály posuzující vhodnost a možnosti změny funkčního využití v lokalitě A-Z1-9 a sousední A-Z1-10 z pohledu životního prostředí, které reagovaly na Stanovisko odboru ŽP MěÚ Příbram č.j. MěÚ PB 86196/2008/OŽP/Wa k zadání změny č. 1 ÚP (nesprávně uváděné jako Stanovisko, správně Požadavky). Tyto materiály jsou pro svou závažnost uvedeny v plném rozsahu v příloze této dokumentace. V rámci tohoto odůvodnění jsou některé podstatné informace z těchto materiálů použity v následujícím textu.

Západní část lokality navazující na stávající obytné území tvořené bytovými domy (zcela nerespektujícími původní charakter obce) bude, stejně jako jižní část navazující na plochy technického zázemí obce a stávající území rekreačních zahrádek, využita na území obytné s vymezenou plochou při jižním okraji řešeného území pro komunikační napojení stávající obytné zástavby a lokality A-Z1-10. Severovýchodní a severní část plochy bude využita pro území veřejné zeleně (s izolační funkcí) oddělující navrhované obytné území od stávajícího lokálního biocentra Vokáčovský rybník. Plně jsou respektovány prvky ÚSES a VKP (významné krajinné prvky dané zákonem, vyhlášené VKP se zde nenacházejí, dané lokální prvky ÚSES nemají žádné ochranné pásmo a musejí být respektovány pouze jejich minimální prostorové parametry zaručující funkčnost systému ekologické stability, LBK podél Mlýnského potoka je navíc zcela nefunkční).

Důvodem pořízení změny je umožnění dalšího rozvoje v okrajové části obce s jasně definovanou snahou zmírnit novou nízkopodlažní obytnou zástavbou negativní působení stávající vícepodlažní zástavby v této části obce (tří- až čtyřpodlažní bytové domy) a velmi nekvalitní území řadových garáží západně od řešeného území.

Navrhované řešení sice představuje významnější zásah do volné krajiny, ale bude plně respektovat stávající prvky přírodního skeletu krajiny (LBC i LBK) a umožní eliminovat výše uvedená negativa.

V lokalitě se nacházejí půdy s nízkým stupněm ochrany (IV. a V. třídy) využitelné i pro výstavbu. Z hlediska ekologické stability vykazuje orná půda velmi nízký stupeň stability a je jen mírně vyšší než zastavěné (zpevněné) plochy. Jako důsledek zemědělské výroby půda obsahuje „rezidua“ chemizace, orniční a podorniční vrstvy jsou používáním zemědělské techniky ztuhlé a půdní edafon je značně druhově i početně oslaben. Při vynětí a uvažovaných dostatečně velkých parcelách bude docházet k pozvolné regeneraci půdy. Druhová pestrost fauny i flory je na pravidelně obhospodařované půdě jednoznačně omezena a je opakovaně prokázáno, že se druhová pestrost několik let po zástavbě začne zvyšovat.

Krajinný ráz zde navíc nepatří do kategorie s typickými historickými či přírodními fenomény a je spíše určován heterogenní skladbou různých krajinných prvků v různém a proměnlivém složení (lesy a remízky, poli a loukami, rozptýlenou i souvislou zástavbou, vodními toky v přirozeném korytě i regulovanými a umělými vodními plochami). Vokáčovský rybník je již více jak desetiletí nefunkční, hráz je široce a až ke dnu přerušena, plocha rybníka zarůstá náletovými dřevinami. Při předpokládané a velmi potřebné revitalizaci rybníka dojde s nejvyšší pravděpodobností ke snížení hladiny o cca 600 – 1000 mm oproti stavu před vypuštěním rybníka. Tím se ještě zvětší vzdálenost mezi navrhovaným obytným územím a vlastní vodní plochou, byť lze důvodně předpokládat zachování stávající hranice LBK. Navrhované řešení s výraznou plochou veřejné zeleně v severní a severovýchodní části lokality se jeví jako přípustné, zabezpečující potřebnou rovnováhu mezi požadavky na ochranu přírody a potřebou dalšího rozvoje obce. Podmínkou výstavby bude dodržení prostorových a plošných regulativů, umožňující výstavbu venkovského charakteru v okrajové části obce při respektování všech prvků ÚSES. Plocha pozemku 98/34 k.ú. Vysoká Pec u Bohutína bude vzhledem k návaznosti na přilehlou nekvalitní plochu řadových garáží využita pouze jako zahrady nových RD. Dílčí změnou A-Z1-9 bude rozšířeno zastavitelné území obce. Navrhovanou změnou není akceptována celá plocha území daná zadáním změny č.1 ÚPO Bohutín.

Lokalita A-Z1-10 (k.ú. Vysoká Pec u Bohutína, plocha 1,63 ha):

Jedná se o změnu funkčního využití území v nezastavitelném území obce a to na území zastavitelné, rozvojové. Stávající funkční využití – pole/louky, navrhované funkční využití – území obytné.

Lokalita je tvořena volnou krajinou, na západní straně je vymezeno lokální biocentrum Vokáčovský rybník a lokální biokoridor podél Mlýnského potoka, na straně východní stávající příměstský les, na severu volná krajina a obytné území lokality 3B6 (značení dle ÚP města Příbram jako území obytné městské individuální zástavby).

V průběhu zpracování zadání a návrhu změny č. 1 ÚPO Bohutín byly zpracovány dva materiály posuzující vhodnost a možnosti změny funkčního využití v lokalitě A-Z1-9 a sousední A-Z1-10 z pohledu životního prostředí, které reagovaly na Stanovisko odboru ŽP MěÚ Příbram č.j. MěÚ PB 86196/2008/OŽP/Wa k zadání změny č. 1 ÚP (nesprávně uváděné jako Stanovisko, správně Požadavky). Tyto materiály jsou pro svou závažnost uvedeny v plném rozsahu

v příloze této dokumentace. V rámci tohoto odůvodnění jsou některé podstatné informace z těchto materiálů použity v následujícím textu.

Plocha lokality bude využita jako území obytné. Jihozápadní okraj lokality navazuje na stávající plochy území rekreačních zahrádek a bude obsahovat plochy pro komunikační napojení stávající obytné zástavby, navrhované lokality A-Z1-9 a A-Z1-10. Současně by zde měly být plochy pro retenci dešťových vod a podobně. Komunikační prostor mezi stávající zástavbou a lokalitami A-Z1-9 a A-Z1-10 nutno doplnit o alej a tuto propojit se stávajícím lesním porostem ležícím jihovýchodně od řešeného území.

V návrhu jsou plně respektovány prvky ÚSES a VKP (v tomto případě se jedná o prvky VKP dané zákonem, vyhlášené VKP se zde nenacházejí, dané lokální prvky ÚSES nemají žádné ochranné pásmo a musejí být respektovány pouze jejich minimální prostorové parametry zaručující funkčnost systému ekologické stability, LBK podél Mlýnského potoka je navíc zcela nefunkční). Obecně není prostor mezi jednotlivými VKP (ať již definovanými na základě zákona nebo samostatně vyhlášenými) žádným pásmem s vyšším stupněm ochrany a není-li toto území regulováno jiným zákonným způsobem, nelze zde uplatňovat nějaké zvláštní požadavky a regulativy.

Důvodem pořízení změny je umožnění dalšího rozvoje v okrajové části obce.

Navrhované řešení sice představuje významnější zásah do volné krajiny, ale bude plně respektovat stávající prvky přírodního skeletu krajiny (LBC i LBK) a v podstatě se jedná o stejný typ zástavby jako v blízkém území 3B6 v k.ú. Zdaboř. Lokalita A-Z1-10 spolu s lokalitou A-Z1-9 sice do určité míry společně s lokalitou 3B6, obklopují Vokáčovský rybník, ale stejně tak je zástavbou obklopen sousední Vysokopecký rybník a rybníky příbramské.

V lokalitě se nacházejí půdy s nízkým stupněm ochrany (V. třídy) využitelné i pro výstavbu. Z hlediska ekologické stability vykazuje orná půda velmi nízký stupeň stability a je jen mírně vyšší než zastavěné (zpevněné) plochy. Jako důsledek zemědělské výroby půda obsahuje „rezidua“ chemizace, orniční a podorniční vrstvy jsou používáním zemědělské techniky ztuhlejší a půdní edafon je značně druhově i početně oslaben. Při vynětí a uvažovaných dostatečně velkých parcelách bude docházet k pozvolné regeneraci půdy. Druhová pestrost fauny i flory je na pravidelně obhospodařované půdě jednoznačně omezena a je opakovaně prokázáno, že se druhová pestrost několik let po zástavbě začne zvyšovat.

Krajinný ráz zde navíc nepatří do kategorie s typickými historickými či přírodními fenomény a je spíše určován heterogenní skladbou různých krajinných prvků v různém a proměnlivém složení (lesy a remízky, poli a loukami, rozptýlenou i souvislou zástavbou, vodními toky v přirozeném korytě i regulovanými a umělými vodními plochami). Vokáčovský rybník je již více jak desetiletí nefunkční, hráz je široce a až ke dnu přerušena, plocha rybníka zarůstá náletovými dřevinami. Při předpokládané a velmi potřebné revitalizaci rybníka dojde s nejvyšší pravděpodobností ke snížení hladiny o cca 600 – 1000 mm oproti stavu před vypuštěním rybníka. Tím se ještě zvětší vzdálenost mezi navrhovaným obytným územím a vlastní vodní plochou, byť lze důvodně předpokládat zachování stávající hranice LBK. Navrhované řešení s plochou veřejné zeleně v severní části lokality a s požadavkem na nadstandardní velikosti parcel s volnou rozptýlenou zástavbou venkovského charakteru (hustota osídlení 30 osob/ha, zastavěnost do 20%, minimální

plocha zeleně 70%) doplněnou o tradiční prvky kulturní krajiny (aleje, retenční plochy) se jeví jako přípustné, zabezpečující potřebnou rovnováhu mezi požadavky na ochranu přírody a potřebou dalšího rozvoje obce.

Podmínkou výstavby bude dodržení prostorových a plošných regulativů, umožňující zástavbu venkovského charakteru v okrajové části obce při respektování všech prvků ÚSES.

Dílčí změnou A-Z1-10 bude rozšířeno zastavitelné území obce.

Navrhovanou změnou není akceptována celá plocha území daná zadáním změny č.1 ÚPO Bohutín.

Lokalita A-Z1-11 (k.ú. Tisová u Bohutína, plocha 0,50 ha):

Jedná se o změnu funkčního využití území v nezastavitelném území obce a to na území zastavitelné, rozvojové. Stávající funkční využití – pole/louky, navrhované funkční využití – území obytné.

Lokalita organicky navazuje na stávající zástavbu v území a vytváří s touto zástavbou kompaktní celek. Důvodem pořízení změny je umožnění dalšího rozvoje v okrajové části obce s podmínkou zachování dostatečné plochy (pruh min. šířky 10,0 m) podél stávajícího lesa na severovýchodní straně řešeného území) a vhodného rozšíření a úpravy stávajících komunikačních prostor na severním a jižním okraji lokality.

Podmínkou výstavby bude dodržení prostorových a plošných regulativů, umožňující výstavbu venkovského charakteru v okrajové části obce.

Dílčí změnou A-Z1-11 bude rozšířeno zastavitelné území obce.

Navrhovanou změnou není akceptována celá plocha území daná zadáním změny č.1 ÚPO Bohutín.

Lokalita A-Z1-12 (k.ú. Tisová u Bohutína, plocha 2,54 ha):

Jedná se o změnu funkčního využití území v nezastavitelném území obce a to na území zastavitelné, rozvojové. Stávající funkční využití – pole/louky, navrhované funkční využití – území obytné.

Lokalita navazuje na stávající zástavbu v území a vytváří s touto zástavbou kompaktní celek. Důvodem pořízení změny je umožnění dalšího rozvoje v okrajové části obce s podmínkou zachování dostatečné plochy (pruh min. šířky 10,0 m) podél stávajícího lesa na severovýchodní straně řešeného území) a vhodného rozšíření a úpravy stávajících komunikačních prostor na západním a jihovýchodním okraji lokality.

Součástí úpravy stávajících komunikačních ploch na JV okraji bude zřízení stromořadí propojující toto území s navrhovanými lokalitami A-Z1-13 a A-Z1-14.

Podmínkou výstavby bude dodržení prostorových a plošných regulativů, umožňující výstavbu venkovského charakteru v okrajové části obce.

Dílčí změnou A-Z1-12 bude rozšířeno zastavitelné území obce.

Navrhovanou změnou není akceptována celá plocha území daná zadáním změny č.1 ÚPO Bohutín.

Lokalita A-Z1-13 (k.ú. Tisová u Bohutína, plocha 0,49 ha):

Jedná se o změnu funkčního využití území v nezastavitelném území obce a to na území zastavitelné, rozvojové. Stávající funkční využití – pole/louky, navrhované funkční využití – území obytné.

Lokalita nenavazuje na stávající zástavbu v území a vytváří do značné míry solitérní plochu pouze částečně navazující na navrhovanou zástavbu v lokalitě A-Z1-14. Pro změnu č. 1 je vyčleněna plocha při stávající místní obslužné komunikaci spojující Tisovou s Vysokou Pecí. Jedná se v podstatě o „pruh“ určený pro výstavbu několika solitérních RD tradičního „podhorského“ charakteru.

Důvodem pořízení změny je umožnění dalšího rozvoje v okrajové části obce s podmínkou zachování dostatečné plochy (pruh min. šířky 10,0 m) podél stávajícího lesa na severovýchodní straně řešeného území) a vhodného rozšíření a úpravy stávajících komunikačních prostor na západním a jihovýchodním okraji lokality. Součástí úpravy stávajících komunikačních ploch na JV okraji bude zřízení stromořadí propojující toto území s navrhovanými lokalitami A-Z1-13 a A-Z1-14.

Podmínkou výstavby bude dodržení prostorových a plošných regulativů, umožňující výstavbu venkovského charakteru v okrajové části obce.

Dílní změnou A-Z1-13 bude rozšířeno zastavitelné území obce.

Navrhovanou změnou není akceptována celá plocha území daná zadáním změny č.1 ÚPO Bohutín.

Lokalita A-Z1-14 (k.ú. Tisová u Bohutína, plocha 0,57 ha):

Jedná se o změnu funkčního využití území v nezastavitelném území obce a to na území zastavitelné, rozvojové. Stávající funkční využití – pole/louky, navrhované funkční využití – území obytné.

Lokalita navazuje na stávající zástavbu v území (území rekreačních zahrádek) severně od lokality. Pro změnu č.1 je vyčleněna plocha při stávající místní obslužné komunikaci spojující Tisovou s Vysokou Pecí. Jedná se v podstatě o „pruh“ území navazující na výše uvedenou zástavbu určený pro rozptýlenou zástavbu solitérních RD tradičního venkovského až „podhorského“ charakteru.

Důvodem pořízení změny je umožnění dalšího rozvoje v okrajové části obce s podmínkou vhodného rozšíření a úpravy stávajících komunikačních prostor podél komunikace Tisová-Vysoká Pec. Součástí úpravy stávajících komunikačních ploch na západním okraji řešeného území bude zřízení stromořadí propojující toto území s navrhovanými lokalitami A-Z1-13 a A-Z1-12.

Podmínkou výstavby bude dodržení prostorových a plošných regulativů, umožňující výstavbu venkovského charakteru v okrajové části obce.

Dílní změnou A-Z1-14 bude rozšířeno zastavitelné území obce.

Navrhovanou změnou je akceptována celá plocha území daná zadáním změny č.1 ÚPO Bohutín.

Lokalita A-Z1-15 (k.ú. Tisová u Bohutína, plocha 3,57 ha):

Jedná se o změnu funkčního využití území v nezastavitelném území obce a to na území zastavitelné, rozvojové. Stávající funkční využití – pole/louky, navrhované funkční využití – území obytné.

Lokalita navazuje na stávající zástavbu v území a vytváří s touto zástavbou kompaktní celek. Důvodem pořízení změny je umožnění dalšího rozvoje v okrajové části obce s podmínkou zachování dostatečné plochy (pruh min. šířky 10,0 m) podél stávajícího lesa na severozápadní straně řešeného území) a vhodného rozšíření a úpravy stávajících komunikačních prostor na severním a jižním okraji lokality. Součástí úpravy stávajících komunikačních ploch na J a JV okraji bude zřízení stromořadí.

Podmínkou výstavby bude dodržení prostorových a plošných regulativů, umožňující výstavbu venkovského charakteru v okrajové části obce.

Dílčí změnou A-Z1-15 bude rozšířeno zastavitelné území obce.

Navrhovanou změnou není akceptována celá plocha území daná zadáním změny č.1 ÚPO Bohutín.

Lokalita A-Z1-16 (k.ú. Tisová u Bohutína, plocha 0,17 ha):

Jedná se o změnu funkčního využití území v nezastavitelném území obce a to na území zastavitelné, rozvojové. Stávající funkční využití – pole/louky, navrhované funkční využití – území obytné.

Lokalita navazuje na stávající zástavbu v území, avšak vytváří solitérní prvek „vybíhající“ do volné krajiny. Je akceptovatelný za předpokladu budoucího zakomponování do výhledové rezervní plochy navazující na stávající zástavbu v daném území.

Důvodem pořízení změny je umožnění dalšího rozvoje v okrajové části obce s podmínkou vhodného rozšíření a úpravy stávajících komunikačních prostor na jihovýchodním okraji lokality.

Podmínkou výstavby bude dodržení prostorových a plošných regulativů, umožňující výstavbu venkovského charakteru v okrajové části obce.

Dílčí změnou A-Z1-16 bude rozšířeno zastavitelné území obce.

Navrhovanou změnou je akceptována celá plocha území daná zadáním změny č.1 ÚPO Bohutín.

Cd) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Navržená změna č.1 ÚPO Bohutín vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Ce) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Ce1) Úvod

Zemědělská příloha je zpracována v souladu s ustanoveními zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhlášky MMR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, resp. přílohy č. 3 k vyhl. č. 13/1994 Sb.).

Předmětem řešení zpracovávané změny je 16 lokalit, z nichž většina podléhá vyhodnocení důsledků řešení na ZPF/PUPFL. V rámci projednání etapy „zadání změny“ byl s řešenými lokalitami v obecné rovině (bez grafických zákresů a identifikace s BPEJ) seznámen orgán ochrany ZPF, k žádné z nich se nevyjádřil zamítavě. V souladu se schváleným zadáním změny č. 1 je sloučena etapa konceptu s návrhem.

Ce2) Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně

Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení souboru změny č.1 ÚPO Bohutín na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. 12. 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č. 334/92 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a přílohy 3 této vyhlášky. Dále je vyhodnocení zpracováno dle Met. pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1. 10. 1996 č.j. OOLP/1067/96.

Změna č. 1 ÚPO Bohutín předpokládá celkový nárůst záboru ZPF.

V tabulce je pro jednotlivé lokality, navrhované pro umístění rozvojových záměrů uveden rozsah navrhovaného záboru ZPF:

Tabulka 1: Rozsah navrhovaného záboru ZPF

LOKALITA	K.Ú.	P.P.Č.	BPEJ	TŘÍDA OCHRANY	DRUH POZEMKU	ZÁBOR (M2)	ZMĚNA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ
A-Z1-1	BOHUTÍN 606685	337/1	74702	III.	ORNÁ PŮDA	6405	ÚZEMÍ OBYTNÉ
A-Z1-2	BOHUTÍN 606685	250/29	74702	III.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	1329	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	BOHUTÍN 606685	352/1	74702	III.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	5172	ÚZEMÍ OBYTNÉ
		352/24	74702	III.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	3154	ÚZEMÍ OBYTNÉ
		352/25	74702	III.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	3488	ÚZEMÍ OBYTNÉ
A-Z1-3	BOHUTÍN 606685	360/4	74702	III.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	4397	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	BOHUTÍN 606685	360/5	74702	III.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	1015	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	BOHUTÍN 606685	364/6	74702	III.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	278	ÚZEMÍ OBYTNÉ
A-Z1-4	BOHUTÍN 606685	330	74702	III., V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	1370	ÚZEMÍ OBYTNÉ
			76701	III., V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST		ÚZEMÍ OBYTNÉ
	BOHUTÍN 606685	322	74702	III., V.	ORNÁ PŮDA	655	ÚZEMÍ OBYTNÉ
			76701	III., V.	ORNÁ PŮDA		ÚZEMÍ OBYTNÉ
	BOHUTÍN 606685	321/1	74702	III., V.	ORNÁ PŮDA		ÚZEMÍ OBYTNÉ
			76701	III., V.	ORNÁ PŮDA	475	ÚZEMÍ OBYTNÉ
A-Z1-5	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	235/4	74713	IV.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	2768	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	235/5	74713	IV.	ORNÁ PŮDA	710	ÚZEMÍ OBYTNÉ
A-Z1-7	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	258	74713	IV.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	2757	ÚZEMÍ OBYTNÉ

	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	264/1	74713	IV.	ORNÁ PŮDA	5809	ÚZEMÍ OBYTNÉ
A-Z1-9	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	98/34	54811	IV.	ORNÁ PŮDA	1040	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	128/7	54702	IV.	ORNÁ PŮDA		ÚZEMÍ OBYTNÉ
			54811	IV.	ORNÁ PŮDA		ÚZEMÍ OBYTNÉ
			76701	IV.	ORNÁ PŮDA	3105	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	128/1	54702	IV., V.	ORNÁ PŮDA		ÚZEMÍ OBYTNÉ
			54811	IV., V.	ORNÁ PŮDA		ÚZEMÍ OBYTNÉ
			74814	IV., V.	ORNÁ PŮDA		ÚZEMÍ OBYTNÉ
			76701	IV., V.	ORNÁ PŮDA	20006	ÚZEMÍ OBYTNÉ
A-Z1-10	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	116/2	76701	V.	ORNÁ PŮDA	617	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	116/7	54814	V.	ORNÁ PŮDA		ÚZEMÍ OBYTNÉ
			76701	V.	ORNÁ PŮDA	636	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	116/9	54814	V.	ORNÁ PŮDA	946	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	116/11	53715	V.	ORNÁ PŮDA		ÚZEMÍ OBYTNÉ
			54814	V.	ORNÁ PŮDA	1048	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	116/12	54814	V.	ORNÁ PŮDA	84	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	116/6	54814	V.	ORNÁ PŮDA		ÚZEMÍ OBYTNÉ
			76701	V.	ORNÁ PŮDA	957	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	116/8	54814	V.	ORNÁ PŮDA	945	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	116/10	53715	V.	ORNÁ PŮDA		ÚZEMÍ OBYTNÉ
			54814	V.	ORNÁ PŮDA	1010	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	116/1	54814	V.	ORNÁ PŮDA		ÚZEMÍ OBYTNÉ
			76701	V.	ORNÁ PŮDA	1970	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	121	53715	V.	ORNÁ PŮDA		ÚZEMÍ OBYTNÉ
			54814	V.	ORNÁ PŮDA		ÚZEMÍ OBYTNÉ
			76701	V.	ORNÁ PŮDA	2977	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	116/68	53715	V.	ORNÁ PŮDA		ÚZEMÍ OBYTNÉ
			54814	V.	ORNÁ PŮDA	877	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	116/69	53715	V.	ORNÁ PŮDA		ÚZEMÍ OBYTNÉ

	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	116/67	54814	V.	ORNÁ PŮDA	909	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	116/45	54814	V.	ORNÁ PŮDA	817	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	116/70	54814	V.	ORNÁ PŮDA	1063	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	116/71	53715	V.	ORNÁ PŮDA	930	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	116/72	54814	V.	ORNÁ PŮDA	286	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	116/13	53715	V.	ORNÁ PŮDA	425	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	116/62	53715	V.	ORNÁ PŮDA	711	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	VYSOKÁ PEC U BOHUTÍNA 606707	116/44	53715	V.	ORNÁ PŮDA	659	ÚZEMÍ OBYTNÉ
			54814	V.	ORNÁ PŮDA		ÚZEMÍ OBYTNÉ
A-Z1-11	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	816/2	74814	V.	ZAHRADA	659	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	819/2	74814	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	99	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	825/13	74814	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	688	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	825/7	74814	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	667	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	825/1	74814	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	1215	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	820/4	74814	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	263	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	820/5	74814	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	212	ÚZEMÍ OBYTNÉ
A-Z1-12	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1010	74814	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	3785	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1007	74814	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	10	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1014/1	73715	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST		ÚZEMÍ OBYTNÉ
			74814	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	11981	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1014/4	74814	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	3929	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1014/2	74814	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	1983	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1001/2	74814	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	192	ÚZEMÍ OBYTNÉ

	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1014/3	74814	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	855	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1013	74814	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	1131	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1001/1	74814	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	2645	ÚZEMÍ OBYTNÉ
A-Z1-13	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1058	72604	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST		ÚZEMÍ OBYTNÉ
			73715	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	4402	ÚZEMÍ OBYTNÉ
A-Z1-14	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1060	72604	III.	ORNÁ PŮDA	854	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1061	74811	III., IV.	ORNÁ PŮDA		ÚZEMÍ OBYTNÉ
			72604	III., IV.	ORNÁ PŮDA	4601	ÚZEMÍ OBYTNÉ
A-Z1-15	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1049	73715	V.	ORNÁ PŮDA	3775	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1046/6	73715	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	955	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1047/1	73715	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	1093	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1047/2	73715	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	1098	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1047/3	73715	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	1098	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1047/4	73715	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	1098	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1047/5	73715	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	870	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1046/5	73715	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	870	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1046/4	73715	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	1157	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1046/3	73715	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	1158	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1046/2	73715	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	1157	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1046/1	73715	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	1153	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1045	73715	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	13500	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	508/5	73715	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	408	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1054	73715	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	2289	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1053	73715	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	1734	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1055	73715	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	364	ÚZEMÍ OBYTNÉ
	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1052	73715	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	3725	ÚZEMÍ OBYTNÉ
A-Z1-16	TISOVÁ U BOHUTÍNA 606693	1031	72601	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST		ÚZEMÍ OBYTNÉ
			74811	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST		ÚZEMÍ OBYTNÉ
			74814	V.	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	2086	ÚZEMÍ OBYTNÉ

Tabulka 2: Sumarizace navrhovaného záboru ZPF dle katastrálních území

Katastrální území	Třídy ochrany	Plocha vyjmutá z PUPFL	Plocha vyjmutá ze ZPF
Bohutín	III., V.	0	27738 m ² = 2,77 ha
Tisová u Bohutína	III., V.	0	79759 m ² = 7,98 ha
Vysoká pec U Bohutína	IV., V.	0	62832 m ² = 6,28 ha
Σ (obec Bohutín)			170329 m² = 17,03 ha

Ce3) Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení.

Projektantovi změny není známo, že by v lokalitách byly uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorace apod.).

Ce4) Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení.

Na ploše žádné z navržených lokalit ani v jejich blízkosti se nenachází areály, objekty staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělské usedlosti. Výjimku tvoří lokalita A-Z1-3 sousedící s návrhovou plochou zemědělského hospodaření.

Ce5) Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení.

Navržené lokality se zásadně nedotknou využitelnosti zemědělského půdního fondu ve smyslu narušení ucelených zemědělských ploch. Vesměs jde o přirozené doplnění stávající zástavby, zábořem by neměly vznikat nelogické zbytkové plochy, které by ztěžovaly přístup zemědělské techniky. Avšak vzhledem k tomu, že se jedná o izolované záměry jednotlivých vlastníků pozemků, nelze ve všech případech tuto zásadu ohleduplnosti k zemědělskému obhospodařování okolních pozemků dodržet. V těchto případech jde o pozemky pro jednotlivé rodinné domy.

Řešením změny nedojde ke střetu lokalit s opatřeními k zajištění ekologické stability krajiny.

Není známo, že by některá z lokalit byla v kolizi s navrženými pozemkovými úpravami.

Na polohu lokalit v pásmu šířky 50 m podél lesních ploch („ochranné pásmo lesa“) reagoval orgán ochrany lesa sdělením, že nesouhlasí se zástavbou až těsně k okraji lesa. Současně vyslovil požadavek na „dodržení 50 m pásma“. Uvedené požadavky jsou dost vágně formulovány a nelze z nich jednoznačně dovodit rozsah ochrany. Zpracovatel změny č. 1 proto zapracoval do tohoto návrhu následující regulaci území ve výše uvedeném pásmu:

- zachování volné plochy území šířky 10,0 m podél PUPFL umožňující bezproblémové obhospodařování přilehlých lesních pozemků

- hranice zástavby vedena ve vzdálenosti 30,0 m od hranice lesních pozemků (což je stejný regulativ, jaký platí pro celé území ÚPO Bohutín). Pro lokality č. A-Z1-10 až A-Z1-15 může být na základě individuálního posouzení odstup obytné zástavby od hranice lesního pozemku menší než 30 m a odstup pro zachování volné plochy od hranice lesního pozemku menší než 10 m.

Ce6) Údaje o poloze ploch vzhledem k průběhu hranice současně zastavěného území obce, tras základních zemědělských účelových komunikací a územních ekologických záměrů vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav.

Naprostá většina lokalit leží buď v těsném sousedství zastavěného území, resp. zastavitelného území. U několika ploch jde pouze o změnu funkce v rámci zastavitelného území.

Stávající zemědělské účelové komunikace nebudou řešením dotčeny.

Nejsou známy žádné územní ekologické záměry vyplývající ze schválených návrhů pozemkových úprav.

Ce7) Údaje o stanoveném dobývacím prostoru, nebo chráněném ložiskovém území.

Poloha řešených lokalit vůči dobývacím prostorům a CHLÚ je uvedena v kapitole Ae7).

Ce8) Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

Většina řešených lokalit navrhuje odůvodněné rozšíření zastavitelného území navýšením ploch pro bydlení – vzhledem k určité vyčerpanosti jiných vhodných ploch na území obce, resp. pro územní nepřipravenost větších rozvojových lokalit. V rámci řešené změny jde především o jednotlivé pozemky či soubory pozemků individuálních vlastníků. Celkový rozsah nových zastavitelných ploch je úměrný charakteru sídla a jeho potřebám. Kromě této funkce se navrhuje plochy pro veřejnou zeleň.

Vymezení ploch je v souladu s celkovou urbanistickou koncepcí odpovídající platné ÚPD a orientačním výhledovým záměrům obce. Celkově je navržené rozšíření zastavitelného území možné a lze je považovat za přijatelné. Z urbanistického hlediska jde o optimální řešení.

D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

- D1. Koordinační výkres – po změně č. 1 (aktualizovaný hlavní výkres se zachycením stavu po změně č. 1, měř. 1: 5 000) – *volně vloženo, není povinnou součástí zpracované ÚPD*
- D2. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (měř. 1: 5 000) – *3 výřezy I-III pro lokality řešené změnou č. 1*
- D.3 Situace širších vztahů (výřez) – lokality A-Z1-9, A-Z1-10 (měř. 1:5000)

E. PŘÍLOHY

- Ea) Odborný posudek posouzení možnosti výstavby v návrhové lokalitě č. 9 a 10 (vysoká Pec u Bohutína) v blízkosti Vokáčovského rybníka – zpracoval Ekoservis, výzkumné středisko krajinné ekologie, České Budějovice, II/2009
- Eb) Stanovisko k návrhu změny ÚPD Bohutín – zpracoval Ing. Pavel Kyzlík a Ing. Jana Maxová, ekologické poradenství, Dobřichovice, II/2009