

ZMĚNA Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SVÁROV

Návrh pro opakované veřejné projednání (§55a stavebního zákona)

Datum: 26.8.2025



Odůvodnění - textová část změny č.3 územního plánu Úpravy pro opakované veřejné projednání - modře

Projektant:

Ing. Arch. Zdeněk Gottfried
Šmeralova 208/16
17 00 Praha 7

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:

A) Správní orgán, který změnu č. 3 územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Svárov

B) Datum nabytí účinnosti:

C) Pořizovatel, úřední osoba pořizovatele:

Obecní úřad Svárov Hlavní 1273 51 Svárov

D) Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

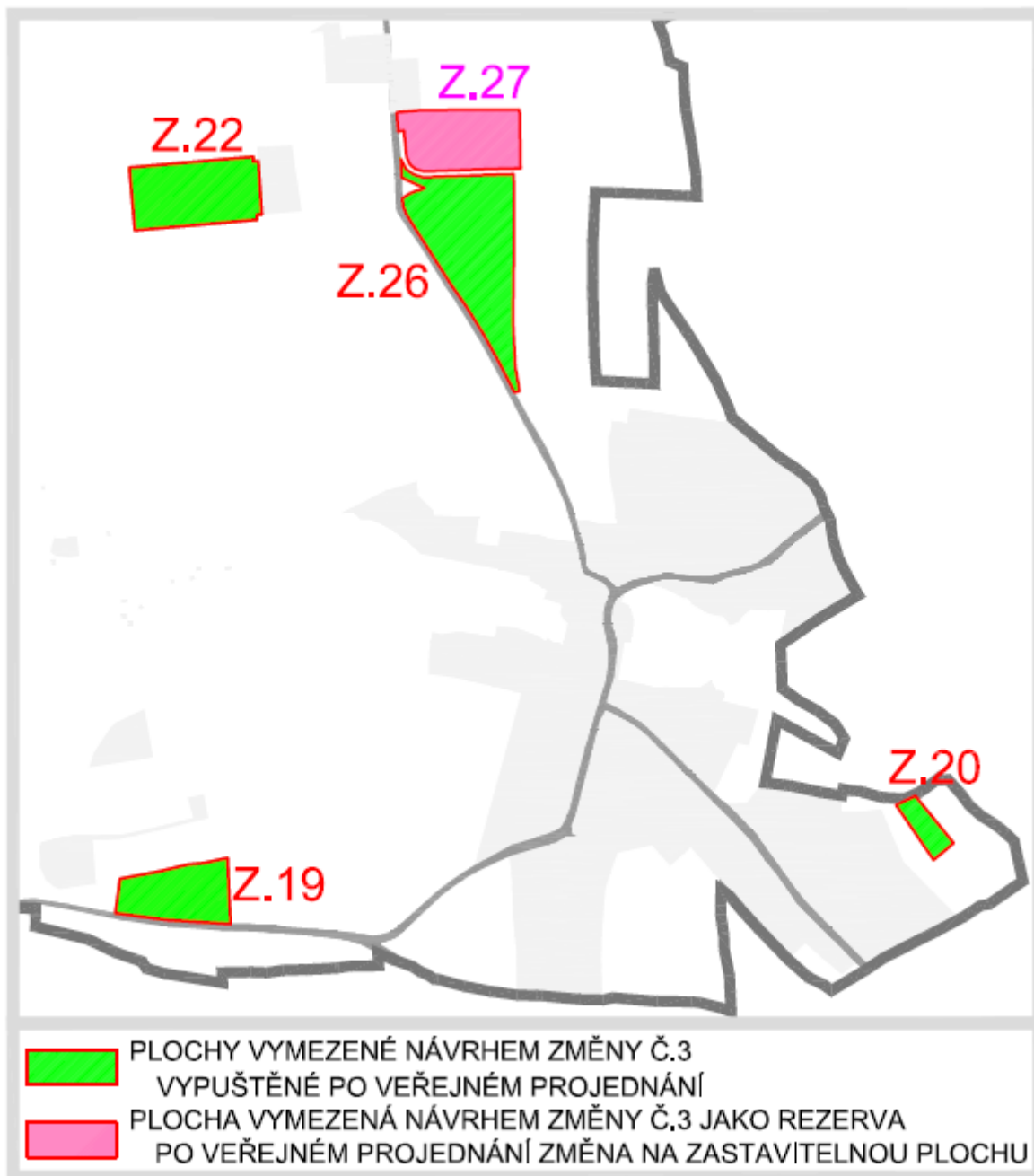
Ing.arch.Martina Bredová

II.TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBSAH:

II.a) Postup pořízení a zpracování územního plánu.....	4
II.b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	6
II.c) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	8
II.d) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavitelného území.....	13
II.e) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	14
II.f) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.....	14
II.g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivu na životní prostředí.....	19
II.h) Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	19
II.i) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	19
II.j) Vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny č. 3.....	19
II.k) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty.....	21
II.l) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	34
II.m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	40
II.n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	40
II.o) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů graf.části odůvodnění	47
II.p) Návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	
II.r) Vyhodnocení uplatněných připomínek.....	
Srovnávací text.....	48 - 66

Grafické znázornění změněných částí, o kterých je vedeno opakované veřejné projednání:



II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚP

II.a) Postup pořizování a zpracování změny č.3 ÚP, stručný popis řešení

Postup pořizeni změny č.3 ÚP Svárov

Zastupitelstvo obce Svárov rozhodlo z vlastního podnětu o pořizeni změny č.3 územního plánu Svárova o jejím obsahu usnesením č. XXX ze dne xxx.

.....*Kapitola bude doplněna pořizovatelem před vydáním změny č.3*.....

Popis řešení změny č.3 ÚP Svárov

ÚP nabyl účinnosti dne : 19. 11. 2016

Změna č. 1 ÚP obce Svárov nabyla účinnosti dne 29. 12. 2017

Změna č. 2 ÚP obce Svárov nabyla účinnosti dne 31. 12. 2021

Stručný popis řešení změny č.3 je obsahem kapitoly č. **0. ÚVOD** „Popis předmětu změny č.3 ÚP Svárov“

Standardizace vybraných částí ÚP

Charakter standardizace:

Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): Vyjádření grafického projevu stanoveného způsobu využití a změna názvu využití vč. jeho kódu.

Podmínky využití území nejsou měněny, pouze je sjednoceno nové označení se stanovenými podmínkami.

Dopad standardizace

Grafická část:

Z hlediska požadavku na standardizaci není obsah grafické části není měněn, měněna je forma.

Z hlediska sjednocení značení vymezených zastavitelných ploch jsou změněny kódy (označení) zastavitelných ploch, plochy změn v krajině, ploch rezervy a ploch změn. Změna má dopad do všech výkresů ÚP.

Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)

Termín „stav“ je měněn na „stabilizované“

Přidaný je sloupec „Územní rezerva“

Zdůvodnění:

Uvedení ÚP do souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání, konkrétně § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona, který stanovuje zpracování vybraných částí územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny, vč. úplného znění v jednotném standardu.

Vyhláška č. 418/2022 Sb., zveřejněná ve Sbírce zákonů v částce č. 188, kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Změnou č. 3 jsou vymezené plochy věcných změn.

Zdůvodnění:

Z hlediska využití zásady rychlosti a hospodárnosti řízení o vydání dokumentace je zároveň s provedením standardizace vybraných částí ÚP uplatněno zařazení části věcných změn. Plochy jsou označeny červenou linkou s popisem LZ a číslem. Seznam věcných změn viz text níže současně s charakteristikou jednotlivých částí věcných změn.

Textová část reflektuje změny grafické části. Struktura textové části je změněna ve smyslu současných právních předpisů. Některé dílčí úpravy jsou odrazem použití současné terminologie.

Výrok

Je strukturován změnovou formou (normativní text)

Odůvodnění

Obsahuje postup pořizeni zm.č.3 ÚP a vyhodnocení souladu ÚP vč. zm.č.3 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů (včetně „Lex OZE“), dále vyhodnocení s požadavky zvláštních právních předpisů (včetně „Lex OZE“) a vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území z hlediska ZÚR v platném znění a souladu s ÚPD sousedních obcí v současnosti.

Textová část ÚP s vyznačením změn

Je provedena formou srovnávacího textu:

Vypuštěné části textu jsou přeškrtnutým červeným písmem, doplněné části textu jsou zeleným písmem.

Zdůvodnění:

Uvedení ÚP Svárov do souladu se současnou legislativou.

Revize ÚP vč. návrhu Zm.č.3 z hlediska platných právních předpisů – vyhodnocení souladu

- s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů (včetně „ Lex OZE“) a s požadavky zvláštních právních předpisů

Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Zdůvodnění:

Naplnění §54 odst. 6 stavebního zákona:

Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje. Do té doby nelze rozhodovat podle částí územního plánu, které jsou v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo s politikou územního rozvoje.

Formální změny

Týkají se terminologie textové části ÚP, nemají dosah do obsahu textu.

Věcné změny

Důvod vymezení:

- a) Z právního předpisu
- b) Z rozhodnutí zastupitelstva obce - jedná se o změnu ploch s rozdílným způsobem využití, která je rozlišena dle charakteru změny:

Ad a)

a1) Aktualizace zastavěného území

Ad b)

- b1) Změna využití v zastavitelné ploše
- b2) Změna využití v ploše stabilizované = nově vymezená zastavitelná plocha
- b3) Změna využití v ploše stabilizované = nově vymezená plocha přestavby
- b4) Změna využití v ploše stabilizované = změna lokalizace již vymezené plochy
- b5) Vypuštění podmínky pořízení územní studie

Obnovení a znovuzavedení podmínky pořízení územní studie pro zastavitelné plochy:

Z.3 – v ÚP Z6, **Z.4**– v ÚP Z7, **Z.14**– v ÚP Z19 a plochu změn v krajině **K.1**– v ÚP K1

Doplnění podmínek využití:

- do přípustného využití ploch PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ je vloženo: stavby teras s lehkým přestřešením. Je tím umožněna plánovaná terasa na obecním pozemku v centrální části Svárova.

- Do přípustného využití ploch VZ.c – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ – CHOVATELSTVÍ je vloženo: zemědělská výroba a skladování zemědělských produktů. Důvodem je rozšíření možností zemědělského využití na těchto plochách.

- Do přípustného využití ploch OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ je vloženo: stavby sociálního bydlení a sociální péče, např. centrum seniorů, soc. bydlení pro matky samoživitelky a seniory apod.

- Do podmínek prostorového uspořádání ploch OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ je vloženo: do procenta zastavitelnosti se nezapočítávají zpevněné plochy

Důvodem pro doplnění podmínek ploch OV byla příprava stavebního záměru obce na objekt se sociálním bydlením a se zaměřením na sociální služby. Důvodem bylo zpřesnění a zajištění souladu záměru s územním plánem.

- Do podmínek ploch SV se přidává možnost „...a skladování“ a pro zastavitelnou plochu Z.27 se zvyšuje procento zastavitelnosti na 50%. Důvodem jsou místní podmínky a přízpůsobení charakteru stávající zástavby.

Oprava vymezení v grafickém vyjádření

- oprava ploch s rozdílným způsobem využití uvnitř zastavěného území sídla Svárov. Při změně č.2 došlo ke grafické chybě, kdy se, patrně vlivem použitého grafického softwaru, přelily šrafy SV-plochy smíšené obytné venkovské uvnitř zastavěného území na plochy původně vedené jako veřejná prostranství, místní komunikace a veřejná zeleň. Chyba prošla procesem vydání změny č.2 a objevila se i v úplném znění po změně č.2.

Změna č.3 uvádí plochy do správného využití podle původního územního plánu.

Přehled věcných změn chronologicky dle značení:

- b3) **LZ1** - plocha přestavby **P.1** –**SV** v ÚP **VZ**
- b2) **LZ2** – nová zastavitelná plocha **Z.26** – **SV+OV** v ÚP **NZ**
- b1) **LZ3** - SV ve stávající zastavitelné ploše **Z.1** – část zastavitelné plochy - **SV** v ÚP **VZ**
- b1) **LZ4** - SV ve stávající zastavitelné ploše **Z.2** –**SV** v ÚP **Z3-OV**
- b2) **LZ5** – nová zastavitelná plocha **Z.19** – **RI + DS.m+ZZ** v ÚP **NZ**
- b2) **LZ6** – nová zastavitelná plocha **Z.20** – **SV+ZO** v ÚP **ZO +NS**
- b2) **LZ7** - nová zastavitelná plocha **Z.21** - **VZ** v ÚP **NZ**
- b2) **LZ8** – nová zastavitelná plocha **Z.22** – **VZ + VZ.c** v ÚP **NZ**
- b2) **LZ9** - nová zastavitelná plocha **Z.23** - **BX** v ÚP **ZOstabil**

- b2) **LZ10** - nová zastavitelná plocha **Z.24** - **VZ.c + ZO** v ÚP NS
- b4) **LZ11a + LZ11b** - **AU + ZO** v ÚP **ZO + NZ**
- b2) **LZ12** - nová zastavitelná plocha **Z.25** **SV + ZZ** v ÚP **ZO**
- a1) **LZ13a** - aktualizace zastavěného území - **BX** - v ÚP Z16-BX+DS.m
- a1) **LZ13b** - aktualizace zastavěného území - **ZO** - v ÚP Z3-SV
- a1) **LZ13c** - aktualizace zastavěného území - **VZz** - v ÚP Z11- XZ
- a1) **LZ13d** - aktualizace zastavěného území - **VZk** - v ÚP Z24, XX.k (kompostárna)
- a1) **LZ13e** - aktualizace zastavěného území - **VZz** - v ÚP Z8- XZ
- b5) **LZ14a** - Vypuštění podmínky pořízení územní studie **Z.2** SV + OV - v ÚP Z3
- b5) **LZ14b** - Vypuštění podmínky pořízení územní studie **Z.7** SV - v ÚP Z12
- b5) **LZ14c** - Vypuštění podmínky pořízení územní studie **Z.13** SV - v ÚP Z18
- b2) **LZ15 – nová zastavitelná plocha Z.27 – SV (v ploše původní územní rezervy)**

Přehled věcných změn dle charakteru změny:

a1) Aktualizace zastavěného území

- LZ13a** - aktualizace zastavěného území - **BX** - v ÚP Z16-BX+DS.m
- LZ13b** - aktualizace zastavěného území - **ZO** - v ÚP Z3-SV
- LZ13c** - aktualizace zastavěného území - **VZz** - v ÚP Z11- XZ
- LZ13d** - aktualizace zastavěného území - **VZk** - v ÚP Z24, XX.k (kompostárna)
- LZ13e** - aktualizace zastavěného území - **VZz** - v ÚP Z8- XZ

b1) Změna využití v zastavitelné ploše

- LZ3** - SV ve stávající zastavitelné ploše **Z.1** – část zastavitelné plochy - **SV** v ÚP **VZ**
- LZ4** - SV ve stávající zastavitelné ploše **Z.2** – **SV** v ÚP **Z3-OV**

b2) Změna využití v ploše stabilizované = nově vymezená zastavitelná plocha

- ~~**LZ2** – nová zastavitelná plocha **Z.26** – **SV+OV** v ÚP **NZ**~~
- ~~**LZ5** – nová zastavitelná plocha **Z.19** – **RI + DS.m+ZZ** – v ÚP **NZ**~~
- ~~**LZ6** – nová zastavitelná plocha **Z.20** – **SV+ZO** v ÚP **ZO +NS**~~
- LZ7** - nová zastavitelná plocha **Z.21** - **VZ** v ÚP **NZ**
- ~~**LZ8** – nová zastavitelná plocha **Z.22** – **VZ + VZ.c** v ÚP **NZ**~~
- LZ9** - nová zastavitelná plocha **Z.23** - **BX** v ÚP **ZO stabil**
- LZ10** - nová zastavitelná plocha **Z.24** - **VZ.c + ZO** v ÚP **NS**
- LZ12** - nová zastavitelná plocha **Z.25** **SV + ZZ** v ÚP **ZO**

LZ15 – nová zastavitelná plocha Z.27 – SV (v ploše původní územní rezervy)

b3) Změna využití v ploše stabilizované = nově vymezená plocha přestavby

- Z1** - plocha přestavby **P.1** – **SV** v ÚP **VZ**

b4) Změna využití v ploše stabilizované = změna lokalizace již vymezené plochy

- LZ11a + LZ11b** - **AU + ZO** v ÚP **ZO + NZ**

b5) Vypuštění podmínky pořízení územní studie

- LZ14a** - Vypuštění podmínky pořízení územní studie **Z.2** SV + OV - v ÚP Z3
- LZ14b** - Vypuštění podmínky pořízení územní studie **Z.7** SV - v ÚP Z12
- LZ14c** - Vypuštění podmínky pořízení územní studie **Z.13** SV - v ÚP Z18

II.b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Správní území obce Svárov tvoří katastrální území Svárov u Unhoště. Obec Svárov je součástí okresu Kladno. V katastru je sídlo Svárov a osada Rymáň. Dále jsou v katastru odloučené lokality s rekreační zástavbou, zejména na západě území v blízkosti lesních celků. Zastavěné území samotné obce leží ve východní a jihovýchodní části správního území, plynule navazuje na zastavěné území obce Červený Újezd. Západní část katastru je převážně zalesněná a náleží do přírodního parku Povodí Kačáku.

Obec leží cca 3km jižně od Unhoště a 20 km západně od Prahy. Pracovní příležitosti jsou zejména v Praze a v Kladně.

Obec je zahrnuta do působnosti pověřeného úřadu v Unhošti. Obcí s rozšířenou působností je Kladno.

Obec náleží, dle vymezení v Zásadách územního rozvoje, do Metropolitní rozvojové oblasti Praha (OB1).

Obec je součástí místní akční skupiny (MAS) Mezi Hrady, která sdružuje další obce spadající pod ORP Černošice, Hořovice, Beroun a Kladno a rovněž místní podnikatele, spolky, sdružení, neziskové organizace i fyzické. Celková rozloha území MAS je 230,22 km² a je v něm sdruženo 23 obcí s 17 303 obyvateli roku 2012. Skupina spolupracuje na rozvoji území a místních aktivit, financování a koordinaci.

Sousední obce:

- ORP Kladno - město Unhošť
- ORP Beroun - obec Chyňava
- ORP Černošice - obec Ptice

- obec Červený Újezd

ÚP Svárov byl revidován s ohledem na ÚP sousedních obcí.

Nadmístní infrastruktura:

silnice III. třídy III/10136, III/10132, III/10133, III/10134

trasa vzdušného vedení VVN 110 kV a VN 22 kV

Územím obce prochází cyklotrasa KO 8

Unhošťský okruh (32 km)- Unhošť - Pletený Újezd - Braškov - Kyšice - Amerika - Nouzov - Poteplí - Chyňava - Libečov - Chrbiny - Honice - Červený Újezd

Odbočka okruhu(8 km): odb.Podkozí - Podkozí - Dolní Podkozí - Svárov - Unhošť

Vodárenská soustava KSKM (Kladno-Slaný-Kralupy-Mělník)

Vodovodní řad, jehož zdroji jsou podzemní vrty v oblasti Mělnické Vrutice, které dodávají do soustavy 85% vody, dalším zdrojem je Liběchovka a menší lokální zdroje. Do obce Svárov je voda dodávána přes čerpací stanici Hostouň.

Posouzení návaznosti skladebných prvků ÚSES nadregionální úrovně

Na území obce se nachází:

část nadregionální biokoridoru NK 54 Pochvalovská stráž - Karlštejn, Koda (mezofilní hájový)

regionální biocentrum 1474 Dolní Podkozí – hranice obce

Část nadregionálního biokoridoru NK 54 je lokalizován v jihozápadní části území, kdy se jedná o úsek mezi vloženým regionálním biocentrem 1474 lokalizovaném na území obce Ptice a minimální částí zasahuje na území obce Svárov (podél hranice obce). Dále prochází jižním cípem správního území Unhošť, katastrálním územím Malé Kyšice, a dále severozápadním směrem.

Územní plány sousedních obcí mají vymezeny prvky ÚSES v návaznosti na území obce Svárov.

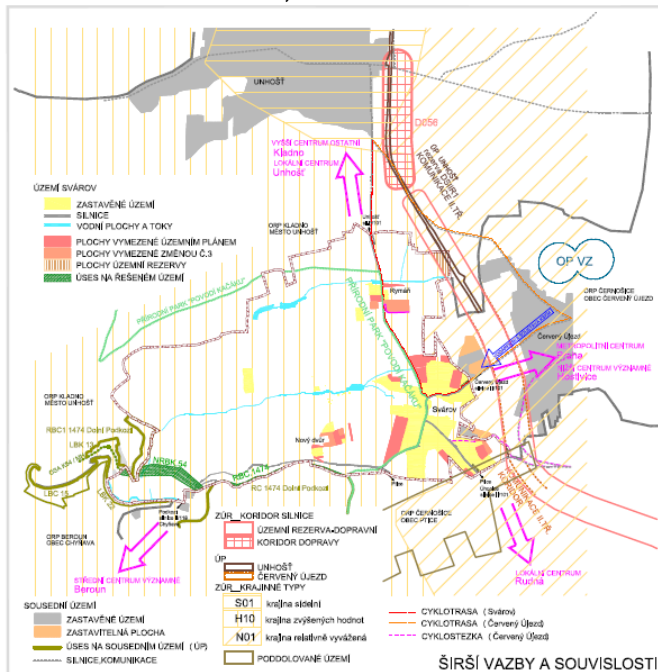
Přírodní park Povodí Kačáku je chráněná oblast ležící v okresech Beroun, Kladno a Praha-západ sousedící na západě s Chráněnou krajinnou oblastí Křivoklátsko. Centrem území je tok Kačáku (Loděnice).

Území o rozloze 4673 ha je chráněno od roku 1988. Přírodní park byl zřízen vyhláškou SKNV ze dne 15.4.1988 jako oblast klidu v okresech Kladno, Beroun a Praha-západ. V roce 2010 bylo území Povodí Kačáku znovu vyhlášeno a rozšířeno o část bývalého vojenského újezdu Studánka v Brdech.

VODNÍ TOKY A PLOCHY

Hlavním recipientem území je vodní tok Loděnice, která protéká po jihozápadní hranici katastrálního území. Do této vodoteče se ještě v katastru Svárov vlévá Rymářský potok. Do Rymářského potoka teče z východu od obce drobná vodoteč. Další drobná vodoteč sleduje jižní hranici katastru. Uprostřed zastavěného území leží Svárovský rybník, dále západně pod obcí je drobná vodní plocha. V osadě Rymář leží Rymářský rybník a dále po proudu potoku rybník Tmavák.

Grafické znázornění vztahů, souvislostí a vazeb



II.c) Vyhodnocení souladu ÚP vč. návrhu Změny č.3 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

POSOUZENÍ PŘEDMĚTU ZMĚNY Č.3 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR (VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH AKTUALIZACÍ)

Územní plán Svárov plně respektuje Politiku územního rozvoje ČR ve znění pozdějších aktualizací -aktuální a závaznou od 1.3.2024 je Aktualizace č.7 Politiky územního rozvoje České republiky. **Změna č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky - Vyhlášeno 28. 2. 2025 9:16:08, částka 51/2025**

- Z hlediska republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (kap.2) ÚZEMNÍ PLÁN SPLŇUJE PRIORITY TYKAJÍCÍ SE PROSTŘEDÍ VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ OBCE SVÁROV – ČL.(14) AŽ (31)
- Z hlediska vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os (kap.3)

Území obce Svárov je v PÚR ČR součástí **rozvojové oblasti OB1 - Metropolitní rozvojová oblast Praha.**

Důvodem vymezení OB1 Metropolitní rozvojové oblasti Praha je skutečnost, že území je ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice, Pražský okruh, připojení na tranzitní železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

Z úkolů pro územní plánování:

a) Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury.

- Z hlediska vymezení specifických oblastí (kap.4) ÚZEMÍ OBCE SVÁROV SE NACHÁZÍ VE SPECIFICKÉ OBLASTI

SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

Úkoly pro územní plánování:

- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulacních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

(75c) SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Kladno (bez obcí v jihozápadní části)

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území, b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví, c) minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa, d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu, e) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu, f) minimalizování negativních vlivů na vodní poměry v území.

Úkoly pro územní plánování:

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),

e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování, f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

(75d) SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Kladno (bez obcí v jihozápadní části)

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro: a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území, b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví, c) minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa, d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu, e) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu, f) minimalizování negativního vlivu na vodní poměry v území.

Úkoly pro územní plánování:

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie

- Z hlediska vymezení koridorů a ploch dopravní infrastruktury (kap.5)
NA ÚZEMÍ OBCE SVÁROV SE NENACHÁZÍ ŽÁDNÝ KORIDOR ANI PLOCHA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY.
- Z hlediska vymezení koridorů a ploch technické infrastruktury (kap.6)
NA ÚZEMÍ OBCE SVÁROV SE NENACHÁZÍ ŽÁDNÝ KORIDOR ANI PLOCHA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.
- Z hlediska stanovených dalších úkolů pro územní plánování (kap.7)

POSOUZENÍ PŘEDMĚTU ZMĚNY Č.3 SE ZÚR SK :

Územní plán Svárov respektuje Zásady územního rozvoje ve znění pozdějších aktualizací ZÚR SK nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012
Znění závazné od **4. 1. 2024** , ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7,10 a 11.

Kap. A. PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Ze stanovených priorit:

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících člancích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

(04) Vytvářet územní podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno.

(05) Vytvářet územní podmínky:

- a) pro zkvalitnění a rozvoj – dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu, – dopravního propojení spádových center osídlení, – systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;
- b) pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území.

(05a) Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umístování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

(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.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje

(08) Vytvářet územní podmínky pro realizaci rozvojových aktivit v oblastech s oslabenou strukturou osídlení a slabou

hospodářskou základnou, v okrajových částech Středočeského kraje v koordinaci se sousedními kraji.

Z hlediska Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje řešení ÚP a Změny č. 3 akceptuje stanovené priority územního plánování a respektuje princip udržitelného rozvoje, všech jeho 3 pilířů - příznivého životního prostředí, zdravého hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel.

Kap.B. ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY, CENTRA OSÍDLENÍ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

B.1. ROZVOJOVÁ OBLAST DLE PÚR ČR

(10) ZÚR zpřesňují vymezení **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha** (dle PÚR) na území Středočeského kraje.

(11) ZÚR stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území.

Obce Svárov se zásadně netýká žádná ze stanovených zásad.

(12) ZÚR stanovují úkoly pro územní plánování.

Ze stanovených úkolů se obce Svárov týká:

V obcích s nedostatečnou ochranou před záplavami vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel a pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků - Kladno-Svárov-Loděnice

Vyhlášené záplavové území je součástí dokumentace.

B.2. ROZVOJOVÉ OSY DLE PÚR ČR

Obec Svárov není součástí žádné z rozvojových os.

B.3. NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI

Obec Svárov není součástí žádné z rozvojových os.

B.4. NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OSY

Obec Svárov není součástí žádné z rozvojových os.

B.5. CENTRA OSÍDLENÍ

B.5.1. VYŠŠÍ CENTRA (OSTATNÍ)

(65) ZÚR vymezují jako vyšší centrum osídlení statutární město Kladno

Kap.C. SPECIFICKÉ OBLASTI

C.1. SPECIFICKÉ OBLASTI DLE PÚR ČR

(85) ZÚR vymezuje v souladu s Politikou územního rozvoje ČR specifickou oblast **SOB9** v rozsahu celého Středočeského kraje, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Stanovené podmínky využití území pro jednotlivá využití neodporují případným realizacím na podporu zvýšení retence území, a realizaci prvků v území souvisejících s odtokem a odparem vody.

C.2. SPECIFICKÉ OBLASTI NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

(86) ZÚR vymezují na území Středočeského kraje specifické oblasti krajského významu.

Obec Svárov není součástí žádné z oblastí.

Kap.D. PLOCHY A KORIDORY, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV

(110a) ZÚR SK vymezují plochy a koridory pro umístění staveb mezinárodního, republikového a nadmístního významu a plochy územního systému ekologické stability (ÚSES) nadregionální a regionální úrovně. ZÚR SK dále vymezují plochy a koridory územních rezerv k prověření potřeby a plošných nároků staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury.

D.1.2. Plochy a koridory dopravy nadmístního významu

D.1.2.1. SILNIČNÍ DOPRAVA

(137) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje: a) umožnit prostřednictvím úseků aglomeračního okruhu (I/61, II/101) napojení center osídlení Středočeského kraje na nadřazené radiály (dálnice a silnice I. tř.) a vzájemné propojení těchto center;

Obce Svárov se týká:

c) prověřit územní a technické možnosti územních rezerv staveb na vybrané silniční síti nadmístního významu ve vymezených koridorech při respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Dokumentace vymezuje části koridoru pro umístění silnice II/101 jako dvě části územní rezervy.

D.1.2.5. CYKLISTICKÁ DOPRAVA

(154) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu pro každodenní i rekreační provoz, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích.

(155) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) v územních plánech obcí:

- navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích;
- cyklotrasy ve společném koridoru s automobilovou dopravou pouze na silnicích s omezeným provozem automobilové dopravy, případně ve vyhrazených jízdních pruzích pro cyklisty nebo v ochranných jízdních pruzích pro cyklisty jako součást pozemních komunikací;
- v územních plánech vymezovat cyklostezky a cyklotrasy v souladu s platnou koncepcí „Generel cyklistických tras a cyklostezek Středočeského kraje“.

Dokumentace stanovuje podmínky využití území podporující realizace cyklotras a cyklostezek.

D.4. PLOCHY A KORIDORY ÚSES

(192) ZÚR vymezují na NADREGIONÁLNÍ úrovni:

Nadregionální biokoridor

NK 54 Pochvalovská stráž - Karlštejn, Koda (mezofilní hájový)

Regionální biocentrum – hranice obce - Ptice

1474 Dolní Podkozí

(194) Ze stanovených zásad pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území

a) chránit vymezené plochy a koridory pro ÚSES před změnami ve využití území, jejichž důsledkem je:

- snížení stupně ekologické stability těchto ploch;
- znemožnění budoucího založení vymezené skladebné části ÚSES nebo narušení kontinuity ÚSES v požadovaných prostorových parametrech;
- zánik skladebné části ÚSES.

Ze stanovených úkolů pro územní plánování:

- a) v plochách a koridorech ÚSES vymezovat konkrétní biocentra, včetně vložených lokálních biocenter, a biokoridory; při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES v rámci ÚP dotčených obcí zajistit prostorové parametry biocenter a biokoridorů tak, aby byla zachována funkčnost systému;
- b) vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES koordinovat s vymezením ÚSES na navazujícím území sousedních obcí i krajů;
- c) zohledňovat reprezentativnost biocenter a biokoridorů ÚSES dle stanovených cílových ekosystémů;
- d) biocentra a biokoridory ÚSES přednostně vymezovat mimo zastavěná a zastavitelná území sídel je-li to vzhledem k charakteru příslušné skladebné části a jejímu cílovému ekosystému možné;
- e) při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů preferovat řešení, která budou minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury; provádět vzájemnou koordinaci ÚSES a ploch či koridorů liniové dopravní a technické infrastruktury;
- f) vymezování a stanovování podmínek pro využití ploch a koridorů v ÚP s překryvnou funkcí ÚSES koordinovat s podmínkami funkčnosti skladebných částí ÚSES; při vyloučení negativních vlivů na funkčnost biocenter a biokoridorů není využití území pro liniové stavby dopravní a technické infrastruktury důvodem pro nefunkčnost skladebné části ÚSES;
- g) v zastavěných území pro biokoridory a biocentra vyhledat maximum vhodných ploch pro zařazení do ÚSES a zajistit tak jeho kontinuitu a dle možností i prostorové parametry; v zastavěných území lze využít ploch sídelní zeleně;
- h) při zpřesňování ÚSES v nezastavěném území zohledňovat přírodní i antropogenní hrany a linie v krajině.

Dokumentace vymezuje prvky ÚSES.

Kap.E. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

E.1. PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ KRAJE

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:

g) krajinářsky hodnotná území - krajinné památkové zóny Osovsko a Žehušicko; přírodní parky a přírodní aspekty cílových kvalit krajiny; h) významné krajinné prvky mimo území chráněných krajinných oblastí; i) skladebné části ÚSES;

(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:

- b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami;
- c) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;

f) 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;

E.2. KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ KRAJE

(199) Kulturními hodnotami území kraje se rozumí památkově chráněná území a objekty

(201) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot: a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty, chránit historické, architektonické a urbanistické znaky památkově chráněných sídel,

včetně jejich vnějšího obrazu; b) při umísťování staveb v okolí památkově chráněných území, areálů a souborů respektovat „genius loci“ daného místa, v případě památkově chráněných území se podmínka vztahuje na tato území; c) chránit vizuální význam místních kulturních a historických dominant, zejména na sakrálních a ostatních historických staveb v pohledovém obrazu sídel a v krajinných scénériích.

E.3. CIVILIZAČNÍ HODNOTY ÚZEMÍ KRAJE

(202) Za významné civilizační hodnoty Středočeského kraje jsou považovány:

a) hierarchická sídelní struktura měst a vesnic a centra sídelní struktury uvedená v kapitole B.5;

Dokumentace svým řešením chrání hodnoty vztahující se k území obce.

Kap.F. STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

(203a) Na území kraje se vymezují krajinné typy („krajiny“). Krajínám se stanovují cílové kvality, případně specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit krajin.

(203b) Cílové kvality jsou formulovány s cílem zajištění ochrany stávajících krajinných hodnot a vytvoření předpokladů pro vznik hodnot nových. Cílové kvality vyjadřují vize budoucí podoby vlastních krajin.

(204) ZÚR vymezují na území kraje krajinné typy (v grafické části jsou označeny uvedenými kódy a číselným indexem) :
Území obce Svárov náleží:

H – krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot

F.7. KRAJINY ZVÝŠENÝCH PŘÍRODNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT (H)

(220) Z cílových kvalit:

a) významné zastoupení přírodních krajinných struktur a kulturně historických nebo urbanistických a architektonických hodnot v území mimo vyhlášené chráněné krajinné oblasti.

(221) Ze stanovených zásad:

a) preferovat zachování stávající urbanistické struktury sídel;

b) chránit liniové, solitérní a skupinové vegetační prvky nelesní zeleně;

c) minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci krajiny a zejména souvislých lesních komplexů dopravní a technickou infrastrukturou a zástavbou;

d) chránit pohledový obraz místních kulturně historických dominant ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně;

Dokumentace ze stanovených zásad řešením podporuje jednotlivé body a) až d), zejména bod b) je výrazně podporován v ÚP vymezenou strukturou území.

Kap.G. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

(226) ZÚR vymezují pro účely řízení o vyvlastnění či zřízení překupního práva veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v oblasti dopravy, technické infrastruktury, protipovodňové ochrany a územního systému ekologické stability.

Na území obce Svárov není vymezena žádná veřejně prospěšná stavba.

G.8 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ - ÚSES

(237) Nadregionální biokoridor

NK 54 Pochvalovská stráž - Karlštejn, Koda (mezofilní hájový)

Regionální biocentrum – hranice obce - Ptice

1474 Dolní Podkozí

Dokumentace stanovuje části skladebných prvků ÚSES jako veřejně prospěšná opatření.

Kap.H. POŽADAVKY NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚPD OBCÍ

H.1. UPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

NK 54, RC 1474

V Odůvodnění dokumentace je vyjádřen výsledek revize ÚP z hlediska návaznosti jednotlivých segmentů skladebných prvků ÚSES s kladným výsledkem, tzn. je prokázána návaznost na ÚP sousedních obcí.

H.2. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ V ÚPD OBCÍ

OCHRANA PŘED POVODNĚMI A STAVBY PRO REGULACI ODTOKOVÝCH POMĚRŮ

(240) Ve vzájemné koordinaci vytvářet územní podmínky včetně vymezení ploch pro zajištění ochrany před povodněmi a pro umísťování staveb pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků:

Vodní tok Loděnice – ORP Kladno - Svárov

Stanovené podmínky využití neodporují případným prvkům pro zajištění ochrany před povodněmi a pro umísťování staveb pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků.

ZELENÉ PÁSY V KRAJINĚ

(240a) Ve vzájemné koordinaci vytvářet územní podmínky včetně vymezení ploch pro vytváření zelených pásů v krajině

na území obcí a ve vybraných katastrálních územích:
Svárov u Unhoště

V dokumentaci stanovená urbanistická koncepce spolu s koncepcí uspořádání krajiny podporuje účinky zelených pásů v krajině.

POSOUZENÍ PŘEDMĚTU ZMĚNY Č.3 S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM (ÚRP)

První Územní rozvojový plán byl schválen usnesením Vlády České republiky.

[Vyhlaska-mmr-urp-2024-10-11.pdf, 276 kB, zveřejněno 18. 11. 2024](#)

Území obce Svárov se týká:

Kapitola I.1.b.

Vymezení ploch a koridorů nadregionálního územního systému ekologické stability

(100) ÚRP vymezuje územní systém ekologické stability ve skladebných částech nadregionálního významu, včetně vložených regionálních biocenter, která jsou součástí složeného nadregionálního biokoridoru.

Vymezují se tyto skladebné části:

Podkapitola I.1.b.2.

Nadregionální biokoridory (včetně vložených regionálních biocenter)

(382) NRBK96-95 Název: Kostelecké polesí (96) – Hluboček (95)

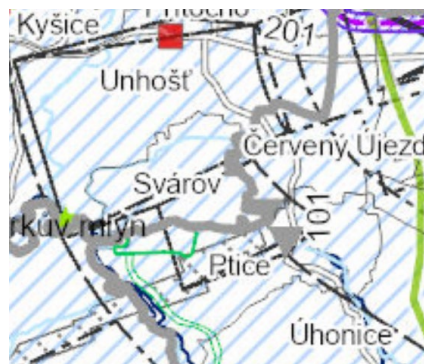
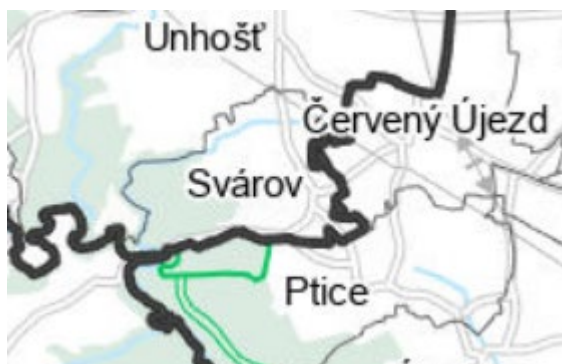
Kapitola I.1.c. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

(406) Vymezují se tyto veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Podkapitola I.1.c.3.

Veřejně prospěšná opatření pro založení územního systému ekologické stability

NRBK96-95 Kostelecké polesí (96) – Hluboček (95)



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

Jednotná standardizace vybraných částí ÚPD

Změna č.3 se týká primárně převedení ÚP do formy jednotné standardizace, obsahově nedochází k žádným změnám. Soulad s cíli a úkoly územního plánování je zachován, standardizace nemění žádný z jevů územního plánu; jsou zachovány plochy z hlediska základního členění spolu s plochami rozdílného způsobu využití včetně stanovených podmínek využití území.

Řešení věcných změn:

Cíle a úkoly územního plánování stanovené v ÚP vč. řešení změny č. 3 akceptuje a podporuje:

Cíle ÚP

- vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, změna č. 2 svým řešením přispívá k těmto předpokladům
- vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území
- je nositelem koordinace veřejných i soukromých záměrů změn v území, a je konkretizována ochrana veřejných zájmů
- chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území

Úkoly územního plánování

- při přípravě změny č. 3 ÚP byl zjišťován a posuzován stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty
- s koncepcí rozvoje území je řešení změny č. 3 v souladu
- potřeba změn v území byla prověřena (týká se věcných změn)

- změna č. 3 je v souladu se stanovenými urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, byl posouzen systém veřejných prostranství
- podmínky pro provedení změn v území s ohledem na stávající charakter a hodnoty území stanovené územním plánem změna č. 3 nenarušuje, byla posouzena také využitelnost navazujícího území
- ÚP vytváří v území podmínky pro snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem, změna č. 3 koresponduje s podmínkami
- v ÚP jsou uplatněny poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče

Bod j) z úkolů územního plánování ve znění: „s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu“ není ve změně č. 3 řešen.

Proběhlo vyhodnocení potenciální možnosti a příležitosti vymezit na území obce Svárov vhodné plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Území obce je z cca tří čtvrtin výměry součástí přírodního parku Povodí Kačáku, což je chráněná oblast ležící v okresech Beroun, Kladno a Praha-západ sousedící na západě s Chráněnou krajinnou oblastí Křivoklátsko. Zhruba čtvrtinu území pokrývají lesy. Tato skutečnost významným způsobem eliminuje možnost umístění prvků a zařízení obnovitelných zdrojů energie, neboť charakter území je veskrze přírodní, kde by přítomnost zařízení tohoto druhu působila jako rušící prvek z hlediska rekreačního využívání krajiny, estetického vnímání a s možným negativním dopadem na vysoce zastoupenou faunu a floru v území. Zbývající čtvrtina území obce je cca ze dvou třetin zastavěné území. Zbývá tudíž velmi malá část území s hypotetickou možností využití pro umístění OZE.

II.e) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.3 ÚP s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., a jeho prováděcích předpisů

Návrh změny č.3 ÚP Svárov byl projednán v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a správního řádu. Změnou č. 3 je realizováno převedení do jednotného standardu v souladu s § 20a stavebního zákona a s požadavky vyhlášky č. 418/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dále jsou provedeny věcné změny.

Obsah dokumentace je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“) a v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky. Změna je vypracována na základě obsahu změny č.3 schváleného zastupitelstvem obc Svárov. Výkresy jsou zpracovány nad mapovým podkladem kat. mapy v měřítku 1: 5000.

Požizovatel přezkoumal postup pořizování a zpracování Změny č.3 Územního plánu Svárov z hlediska zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), z hlediska.

.....Kapitola bude doplněna po veřejném projednání.....

II.f) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Požadavky zvláštních právních předpisů jsou v územním plánu akceptovány; požadavky na ochranu veřejného zdraví, ložisek nerostných surovin a poddolovaných území, ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy, ochrana zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, ochrana ovzduší, vliv na civilní ochranu a bezpečnost, zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR.

Ochranná pásma a limity využití území jsou součástí dokumentace – odůvodnění. Navržené změny v ÚP jsou koncipovány s ohledem na limitující jevy a podmínky využití území jsou stanoveny s ohledem na stanovené limity.

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Veřejná infrastruktura

- OP silnice III. tř.
- OP elektrické vedení 110 kV
- OP elektrické vedení 22 kV a trafostanice
- OP trafostanice

- OP skupinový vodovod
 - OP plynovod STL
 - OP ČOV
 - Ochranná pásma letiště
 - OP dráhy linie
 - OP pomocné linie
 - OP s výškovým omezením staveb - přechodové plochy
 - OP s výškovým omezením staveb - kuželové plochy
 - OP vzletový a přiblížovací prostor
 - OP vnější vodorovné plochy
 - OP letecké stavby – radar
 - OP se zákazem laserových zařízení-sektor A – celé území obce
 - Ochrana přírody
 - přírodní park Povodí Kačáku
 - ÚSES
 - památný strom 104115 Dub u svárovské hájovny Jednotlivý strom
 - vzdálenost 30m od okraje lesa
 - Ochrana kulturního dědictví
 - území s archeologickými nálezy
 - památkově chráněné objekty
 - Ochrana ostatní
 - OP hřbitova
 - záplavové území Q100 pro vodoteč Loděnice
 - poddolované území (JZ území -okrajově)
- Území obce Svárov je součástí stanovené zranitelné oblasti.

Znečištění ovzduší

V řešeném území se nevyskytuje žádný velký ani střední zdroj znečišťování ovzduší. Na znečištění ovzduší škodlivinami vliv zejména zdroje malé - tzv. plošné znečištění z lokálních zdrojů, které jsou na pevná paliva. Jelikož je po obci rozveden STL plynovod, lze předpokládat postupný přechod na vytápění objektů plynem místo spalování málo kvalitního uhlí. Obcí neprochází výrazně frekventovaný dopravní tah. Znečištění ovzduší v důsledku motorové dopravy není registrováno.

Hluk

V obci se nenachází významný zdroj hluku. Hluk z dopravy není v obci významný. Zastavěnou částí procházejí pouze silnice III. tříd s nízkou dopravní frekvencí. Hluková kritéria je nutno sledovat při posuzování připravovaného silničního koridoru východně od obce.

Okrajově je území obce Svárov ovlivněno provozem letiště Václava Havla (ÚAP).

Likvidace a nakládání s odpady

Obec nakládá s odpady v souladu se současnou legislativou.

NÁVRH ŘEŠENÍ CIVILNÍ OCHRANY – převzato z ÚP Svárov

Dle požadavků § 20, zákona č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů civilní ochrany, podle § 7 odst. 7 písm. H) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému je zpracován návrh řešení civilní ochrany.

NÁVRH ŘEŠENÍ UKRYTÍ OBYVATELSTVA

Úkrytí obyvatel bude řešeno individuálně ve vlastních objektech v improvizovaných úkrytech. Obytné objekty v obci mají vlastní sklepní prostory, které jsou vhodné pro budování úkrytu. U starších obyvatel se předpokládá úkrytí v sousedních objektech s větší kapacitou úkrytu.

Postup prací při zhotovení úkrytu:

- a) Vykliďit prostor - vynést všechny nepotřebné věci včetně paliva
 - uzavřít přívody (plyn, voda, topení)
 - uhasit oheň v topném systému apod. do 2hodin
- b) Zvýšit ochranné vlastnosti úkrytu
 - zakrýt okna, dveře, využít materiálů z domu a okolí (stavební materiál, zemina apod.) do 6hodin
- c) Zabezpečit větrání úkrytu do 10 hodin
- d) Vybavení úkrytu - materiálem (baterka apod.)
 - potravinami dle počtu osob (min. 6l pitné vody na osobu) do 12 hodin
- e) Plnění dalších úkolů k dovybavení úkrytu a jeho zpevnění

NÁVRH MÍST VHODNÝCH K PŘÍJMU EVAKUOVANÉHO OBYVATELSTVA A JEHO KRÁTKODOBÉ UBYTOVÁNÍ
Vhodné prostory jsou v blízké Unhošti (7km). Obec nedisponuje kapacitami pro krátkodobé ubytování evakuovaného obyvatelstva.

NÁVRH ŘEŠENÍ MÍST PRO UMÍSTĚNÍ KONCOVÝCH PRVKŮ VAROVÁNÍ A VYROZUMĚNÍ
Pro umístění koncových prvků varování a vyrozumění lze použít sloupy nadzemního telefonního vedení a sítě místního rozhlasu. Vše ovládáno z objektu obecního úřadu.

NÁVRH ŘEŠENÍ MÍSTA PRO PŘÍPADNÉ SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU HUMANITÁRNÍ POMOCI
Vhodným objektem jsou skladové prostory v jezdeckých areálech.

MOŽNOSTI VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK MIMO HRANICE ZÁSTAVBY OBCE
Nebezpečné látky lze skladovat na zemědělských plochách východně od silnice mezi Svárovem a Rymání.

CHARAKTERISTIKA A UMÍSTĚNÍ PŘÍPADNÝCH OBJEKTŮ SKLADUJÍCÍCH NEBEZPEČNÉ LÁTKY Z HLEDISKA JEJICH DRUHU, POLOHY A VLIVU NA OKOLÍ VČETNĚ VYMEZENÍ OHROŽENÝCH PLOCH

Ve správním území Svárova se nenacházejí objekty a provozy pracující s nebezpečnými látkami.

NÁVRH MÍST PRO PŘÍPADNOU DEKONTAMINACI OBYVATELSTVA, ZVÍŘAT, SILNIČNÍCH VOZIDEL APOD.
Vhodným místem můžou být zemědělské areály ve Svárově a v Rymání, které disponují zpevněnými izolovanými plochami a dostatečnou plošnou kapacitou.

NÁVRH ŘEŠENÍ NOUZOVÉHO ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU
Alternativou k dnešnímu stavu, kdy je pitná voda odebírána ze studní a z vodovodního řádu, bude umístění cisteren s pitnou vodou v centru obce.

NÁVRH ŘEŠENÍ NOUZOVÉHO ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA ELEKTRICKOU ENERGIÍ
Obec je připojena na centrální energetickou soustavu. Alternativní zdroje energie v obci nejsou. Alternativou je lokální umístění zdrojů na naftový pohon apod.

NÁVRH PLOCH PRO ŘEŠENÍ BEZODKLADNÝCH POHŘEBNÍCH SLUŽEB
Bezodkladné pohřební služby budou prováděny na hřbitově ve Svárově.

Vyhodnocení stanovisek DO a připomínek, uplatněných podle § 52 SZ – k Návrhu změny č. 3 ÚP Svárov, pořizované zkráceným postupem - k veřejnému projednání:

Stanovisko a připomínka	Komentář	Úprava návrhu - vyhodnocení
<p>Středočeský kraj, Krajský úřad Č.j. 041886/2024/KUSK 30. 4. 2024</p> <p>a změna stanoviska</p> <p>čj: 075179/2024/KUSK 8. 7. 2024</p>	<p>Odbor ŽP a zemědělství:</p> <p>Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů Orgán ochrany ZPF souhlasí s nezemědělským využitím ploch uvedených v tabulce „Přehled předpokládaných záborů ZPF“: ZA4_LZ7-Z.21, ZA6_LZ9-Z.23, ZA7_LZ10-Z.24</p> <p>Orgán ochrany ZPF nesouhlasí s nezemědělským využitím následujících ploch: ZA2_LZ5-Z.19, ZA9_LZ11B, ZA5_LZ8-Z.22, ZA1_LZ2-Z.26, ZA3_LZ6-Z.20 a ZA8_LZ12-Z.25</p> <p>Dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění, č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších</p>	<p>Bereme na vědomí.</p> <p>Dokumentace byla upravena, předložena KÚ OŽP a na základě takto upravené dokumentace byla vydána změna stanoviska, ve které orgán ochrany ZPF souhlasil s nezemědělským využitím uvedených ploch. Plochy ZA2_LZ5-Z.19, ZA5_LZ8-Z.22 a ZA3_LZ6-Z.20 budou z návrhu dokumentace změny č. 3 územního plánu Svárov vypuštěny.</p> <p>Bereme na vědomí.</p>

Odůvodnění - návrh Změny č.3 územního plánu Svárov

	<p>předpisů, č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými směsmi, nemá k návrhu změny č. 3 územního plánu Svárov pro veřejné projednání připomínky. Veřejné zájmy, chráněné uvedenými zákony v působnosti Krajského úřadu, nejsou návrhem územně plánovací dokumentace dotčeny, nebo Krajský úřad není příslušným úřadem k uplatnění stanoviska</p> <p>b) Odbor dopravy nemá připomínky</p> <p>c) Odbor kultury – není příslušný.</p>	<p>Bereme na vědomí.</p> <p>Bereme na vědomí.</p>
<p>Magistrát města Kladna Odbor ŽP Čj: SMK/059080/2024/ OZP 2. 5. 2024</p>	<p>Z hlediska ochrany přírody a krajiny : Plocha Z26 (LZ2) – „Občanské vybavení“ a „Smíšené území obytné venkovské“ - záměr předpokládá umístění rozsáhlé zástavby ve volné krajině (3,54 ha) , bez návaznosti na další plochy určené pro bydlení. Charakteristika krajinného rázu místa je dána zemědělskými pozemky, přírodními prvky a zemědělskými stavbami. Realizací rozsáhlé zástavby pro bydlení by došlo k narušení harmonického měřítka v krajině a snížení hodnoty krajinného rázu. Plochu požadujeme vypustit (§ 12 zák.č. 114/1992 Sb.).</p> <p>- Plocha Z19 (LZ5) – záměr předpokládá umístění plochy pro rekreaci (rekreace individuální) a plochu zahrad ve volné krajině, bez návaznosti na další zastavitelné plochy. Charakteristika krajinného rázu místa je dána zemědělskými pozemky a přírodními prvky. Pozemky jsou součástí přírodního parku Povodí Kačáku, zřízeného k ochraně krajinného rázu. Realizací zástavby by došlo k narušení harmonického měřítka v krajině a snížení hodnoty krajinného rázu místa. Plochu požadujeme vypustit (§ 12 zák.č. 114/1992 Sb.)</p> <p>Z hlediska vodního hospodářství: Navrhovaný způsob likvidace odpadních vod individuálně v domovních ČOV s vypouštěním do vod podzemních je možný pouze na základě vyjádření osoby s odbornou způsobilostí (hydrogeologa), který posoudí, zda je taková likvidace v místě technicky možná. Ze závěrů takového posouzení poté případně navrhnout minimální velikost jednotlivých parcel s ohledem na nutnost budování zasakovacích objektů. Rovněž tak zásobování vodou z individuálních zdrojů by mělo být podloženo hydrogeologickým posudkem, který vezme v potaz celkovou bilanci území určeného k zástavbě. Vodoprávní úřad má za to, že navrhnout nové lokality k bydlení bez možnosti napojení na související infrastrukturu (splaškovou kanalizaci ukončenou kapacitní ČOV a skupinový vodovod) je krajně nevhodné. Likvidace odpadních vod zasakováním by měla být výjimečným řešením v</p>	<p>Bereme na vědomí. Na základě výsledku řešení Rozporu dle § 136 odst. 6 správního řádu „Změna č. 3 Územního plánu Svárov“ bude i plocha LZ2-Z.26 z návrhu Změny č. 3 Územního plánu Svárov vypuštěna.</p> <p>Lokalita LZ5-Z.19, která byla předmětem nesouhlasného stanoviska Magistrátu, nebyla předmětem rozporu, neboť je z návrhu již vyřazena.</p>

Odůvodnění - návrh Změny č.3 územního plánu Svárov

	místě, kde jiné řešení není možné. Množství takto vypouštěné vody z územně souvisejících staveb nesmí překročit 15 m ³ /den. Likvidace odpadních vod v jímkách s vyvážením na ČOV je též nevhodná a to zejména z hlediska kapacitních možností okolních ČOV.	
Ministerstvo obrany ČR Čj: : MO 356652/2024-1322 29. 4. 2024	K navrženým dílčím změnám změny č. 3 územního plánu Svárov nemá Ministerstvo obrany ČR připomínek. Navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu. Ministerstvo obrany ČR ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do návrhu územně plánovací dokumentace.	Bereme na vědomí, je doplněno a zapracováno do textové i grafické části Návrhu změny č. 3 dle stanoviska.
Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR Čj: MPO 31882/2024 25. 3. 2024	S návrhem Změny č.3 ÚP Svárov souhlasíme bez připomínek.	Bereme na vědomí.
Ministerstvo vnitra ČR Čj: MV- 46191-14/OSM-2016 25. 4. 2024	V souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že se v lokalitě změny č. 3 Územního plánu Svárov nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.	Bereme na vědomí.
Hasičský záchranný sbor Stř. kraje Čj: HSKL- 2906-2/2024 - PCNP 8. 4. 2024	Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.	Bereme na vědomí.
Obvodní báňský úřad Čj: SBS 13814/2024/OBÚ-02/1 26. 3. 2024	Souhlasné stanovisko k návrhu změny č.3 územního plánu Svárov dle § 52 stavebního zákona.	Bereme na vědomí.
NET4GAS Čj: 3766/24/OVP/N 3. 4. 2024	Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.	Bereme na vědomí.
SITEL, spol. s r.o. Čj: 24v044_SITEL_ÚP 10. 4. 2024	V předmětném území není umístěno zařízení ve vlastnictví spol. SITEL.	Bereme na vědomí.
Vodárny Kladno – Mělník a.s. Čj: P24710009632 2. 5. 2024	Přívodní vodovodní řady a rozvodné vodovodní řady jsou ve vlastnictví společnosti Vodárny Kladno Mělník a.s. a společnost Středočeské vodárny a.s. je provozovatelem vodovodní sítě. Při využití ploch je nutné respektovat ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů a stok, které je stanoveno Zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/01 Sb., § 23. Toto zařízení představuje břemeno na pozemcích. Ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat na veřejně přístupném prostranství pro možnost oprav a údržby.	Bereme na vědomí, je respektováno.
Jan Pokorný, Pod Větrolamem 130, Svárov 30. 4. 2024	Požaduji zrušení příjezdové, přístupové komunikace, kdy je navrhováno asfaltování nebo jiný zpevněný povrch na místě dnešní přírodní stezky. (označena jako DS.m). Požaduji, aby pro plochu označenou DS.m severně od změny Z26 byla podmínka vypracování územní studie. Požaduji ji samostatně vymežit jako plochu , jejímž hlavním využitím bude primárně zeleň. Zeleň ochranná a izolační ve výkrese ZO, polní a lesní cesta ve výkrese označena jako Ds.c.	Prosím o vyhodnocení pana architekta...

II.g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Dotčený orgán ve svém stanovisku neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

II.h) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5)

Na základě § 55 odst. 2 písm. d) stavebního zákona

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako dotčený orgán na úseku ochrany přírody uplatnil podle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) a e), v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k navrhovanému obsahu změny č. 3 územního plánu Svárov – dne 13. 9. 2023, Číslo jednací: 107456/2023/KUSK, Spisová značka:

SZ_107456/2023/KUSK. Ve stanovisku je konstatováno, že KÚ nemá připomínky k předloženému „Návrhu obsahu změny č. 3 územního plánu Svárov v k.ú. Svárov u Unhoště“ a že. nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu Svárov na životní prostředí (tzv. SEA).

II.i) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Na základě § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona

Krajský úřad v souladu s ust. § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) vydávají stanovisko 107456/2023/KUSK k posouzení vlivů navrhovaného obsahu změny územního plánu na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování - nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 3 ÚP na životní prostředí.

II.j) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Rozhodnutí zastupitelstva obce Svárov o obsahu změny územního plánu pořízení změny č. 3 ÚP a pořízení změny zkráceným postupem usnesením č.j.4/23 ze dne 20.9.2023:

Požadavky obsažené v rozhodnutí:

- 1.Rozhodlo o pořízení Změny č.3
- 2.Rozhodlo, že Změna č.3 ÚP Svárov bude pořizována zkráceným postupem dle §55a a následujících stavebního zákona. Změna nevyžaduje zpracování variant řešení.
- 3.Bere na vědomí stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 107456/2023/KUSK ze dne 13. 9..2023 k návrhu obsahu změny č. 3 ÚP, že z hlediska zájmů chráněných zákonem v gesci KÚ nemá připomínky.
- 4.Schvaluje obsah změny č. 3 ÚP Svárov
- 5.Zvolilo jako určeného zastupitele pro spolupráci s výkonným pořizovatelem na pořízení Změny č. 3 pana Ivana Zetka
- 6.Rozhodlo o výkonném pořizovateli, který bude na základě Smlouvy o dílo paní Ing.arch.Martina Bredová

Obsah změny č. 3 ÚP obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce vč. vyhodnocení splnění požadavků:

Změna č. 3 ÚP Svárov bude pořizována zkráceným postupem a jejím Obsahem budou následující pozemky a lokality nacházející se v katastrálním území Svárov u Unhoště:

1/ změna funkčního využití pozemků p.č. 164/15, 164/20, 164/23 a st.p.č. 123 z ploch VZ – výroba a skladování na SV – plochy smíšené obytné venkovské

Řešení v návrhu zm.č.3: LZ1_Plocha přestavby P.1-VZ

2/ změna funkčního využití pozemku p.č. 193/32 + 193/33 z NZ – plochy zemědělské na SV – plochy smíšené obytné venkovské

Řešení v návrhu zm.č.3: LZ2_Zastavitelná plocha Z.26 – část SV + část OV

Zrušeno na základě nesouhlasu DO.

3/ změna funkčního využití pozemků p.č 232/16 a 232/5 z ploch NZ – plochy zemědělské na SV – plochy smíšené obytné venkovské

Řešení v návrhu zm.č.3: LZ3_SV-změna v ploše Z.1 a LZ7_Z.21_VZ

4/ úprava hranice mezi plochami OV a SV v rámci lokality Z3

Řešení v návrhu zm.č.3: LZ4_Z.2_SV

5/ změna funkčního využití pozemku p.č. 88/69 – část pozemku na R – plocha rekreace a část na ZZ – plochy zeleně – zahrady v obytné zóně, ve spodní části pozemku zřízení přístupové cesty

Řešení v návrhu zm.č.3: LZ5_Z19_RI + ZZ

Zrušeno na základě nesouhlasu DO.

6/ změna funkčního využití pozemku p.č 63/74 z NS – plochy smíšené nezastavěné území na SV – plochy smíšené obytné venkovské

Řešení v návrhu zm.č.3: LZ6_Z20_SV

Zrušeno na základě nesouhlasu DO.

7/ změna funkčního využití pozemků p.č 232/16 a 232/5 z ploch NZ – plochy zemědělské na DC – plochy dopravní infrastruktury – polní cesty, VZ – výroba a skladování a XC – plochy specifické chovatelské

Řešení v návrhu zm.č.3: LZ8_Z22_VZ

Zrušeno na základě nesouhlasu DO.

8/ změna funkčního využití pozemků:

a) p.č 109/27, 109/16 a 109/17 ze ZO – plochy zeleně ochranné na BZ – plochy bydlení zemědělství

Řešení v návrhu zm.č.3: LZ9_Z23_BX část p.č 109/27 je Z.11_BX, část LZ13a_BX

b+c) pozemek p.č. 109/22 zařadit do lokality Z20 a změna funkce z NS – plochy smíšené nezastavěné území na

XC – plochy specifické chovatelské

Řešení v návrhu zm.č.3: LZ10_Z24_VZ.c

d) pozemek p.č. 109/28 posunout pás zeleně východním směrem

Řešení v návrhu zm.č.3: LZ11a, LZ11b_ZO

e) Pozemky p.č. 375, 63/3 změna funkce ze ZO – plochy zeleně ochranné na DM – místní komunikace

f) Pozemek p.č. 375 změna funkce ze ZO – plochy zeleně ochranné na ZZ – plochy zeleně

– zahrady v obytné zóně

g) Pozemek p.č. 375 a 63/3 změna funkce ze ZO – plochy zeleně ochranné na

BZ – plochy bydlení zemědělství

Řešení v návrhu zm.č.3: LZ12_Z25_SV + ZZ+ZO

Požadavky e)-f) jsou vyřešeny komplexně ve společné lokalitě změny LZ12. Uspořádání je navrženo s ohledem na záměry vlastníka a také s ohledem na ochranu ZPF. V severní části parc.č.375 se nachází méně hodnotné půdy IV. třídy ochrany a na jižní části parc.č.375 se nachází půdy II. třídy ochrany. Z těchto důvodů byla pro zastavitelnou plochu vymezena pouze severní část parc.č.375. Požadavek na vymezení komunikace ve formě plochy DM je vyřešen přípustným využitím navržených ploch SV a ZZ, kde je přípustné umístování dopravní infrastruktury. Vzhledem k navrženému využití sousedního pozemku parc.č.63/74 je posunut pás ZO-zeleň ochranná a izolační až za hranice pozemků 63/3 a 63/74. Bude tak dodržen princip lemování zastavěného území a oddělení zástavby od okolní zemědělské krajiny.

9/ změna a využití plochy územní rezervy, v původním ÚP značené REZ2, v návrhu změny č.3 pro veřejné projednání již značené jako R.3, na zastavitelnou plochu Z.27. Plocha je náhradou za vyřazené návrhy zastavitelných ploch Z.19, Z.20, Z.22 a Z.26. Využití plochy rezervy schválilo zastupitelstvo obce.

II.k) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Změna č. 3 se týká „převedení“ platného územního plánu Svárov, jímž je ÚP Svárov ve znění změn č.1 a č.2 do jednotné, standardizace dokumentace na základě platné legislativy.

Obsahem řešení změny č. jsou také věcné změny.

Do věcných změn je zahrnuta **aktualizace zastavěného území**, která je metodicky určena jako součást standardizace.

Věcné změny:

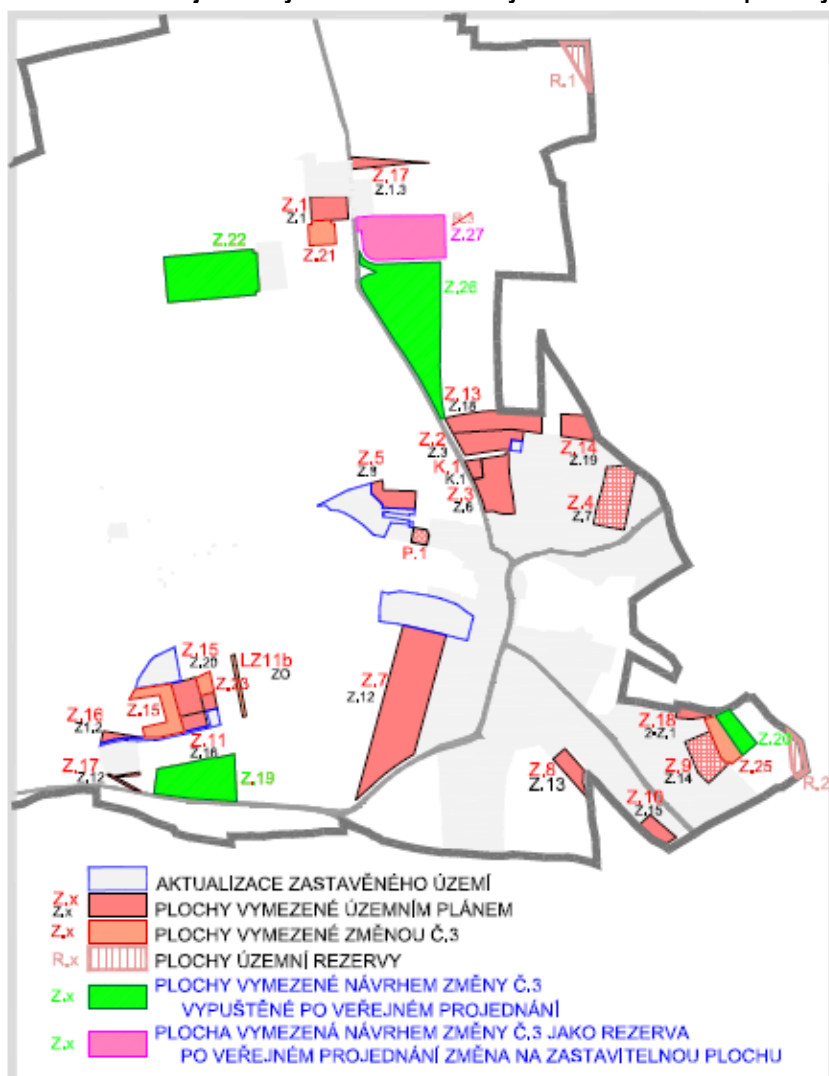
Věcné změny vycházejí z požadavku Obce Svárov.

Rozlišení je zřetelné znázorněním v grafické části – území je ohraničeno červenou linkou a opatřeno červeným popisem (LZx).

V textové části změny č.3 jsou jevy věcné změny popsány.

V rámci přehlednosti a ujednocení značení ploch změn, tzn. plochy zastavitelné plochy přestavby, plochy změn v krajinně a územní rezervy, jsou plochy vymezené v ÚP nově označeny – viz.srovnávací tabulka „Vyjádření vztahu označení Změnou č. 3 k označení v ÚP“ níže.

Přehled lokalizace jednotlivých částí věcné změny a změněné označení ploch vymezených v ÚP:



ROVNÁVACÍ TABULKA VĚCNÁ ZMĚNA / ÚP

CHARAKTER ZMĚNY	OZNAČENÍ LOKALITY VĚCNÉ ZMĚNY	ZMĚNA Č. 3		ÚP	
		OZN. PLOCHY	RZV	OZN. PLOCHY	ZPŮSOB VYUŽITÍ
AKTUALIZACE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	LZ13a		BX	Z16	BX+DS.m
	LZ13b		ZO	Z3	SV
	LZ13c		VZz	Z11	XZ
	LZ13d		VZk	Z24	XX.k
	LZ13e		VZz	Z8	XZ
ZMĚNA VYUŽITÍ V ZASTAVITELNÉ PLOŠE	LZ3	Z.1 – část	SV	Z.1	VZ
	LZ4	Z.2	SV	Z3	OV
VYMEZENÁ ZASTAVITELNÁ PLOCHA	LZ2	Z.26	SV+OV+ DS.m	Nezas..úz.	NZ
	LZ5	Z.19	RI+ DS.m (+ZZ)	Nezas..úz.	NZ
	LZ6	Z.20	SV (+ ZZ)	Nezas..úz.	ZO +NS
	LZ7	Z.21	VZ	Nezas..úz.	NZ
	LZ8	Z.22	VZ + VZ.c (+ZO)	Nezas..úz.	NZ
	LZ9	Z.23	BX	Nezas..úz.	ZO
	LZ10	Z.24	VZ.c + ZO	Nezas..úz.	NS

Odůvodnění - návrh Změny č.3 územního plánu Svárov

	LZ12	Z.25	SV (+ ZZ)	Nezas..úz.	ZO
	LZ15	Z.27	SV	Územní rezerva	REZ2
VYMEZENÁ PLOCHA PŘESTAVBY	LZ1	P.1	SV	Zastav.úz.	ZO
ZMĚNA LOKALIZACE VYMEZENÉ PLOCHY	LZ11a LZ11b		AU + ZO		ZO + NZ
VYPUŠTĚNÍ PODMÍNKY POŘÍZENÍ ÚS	LZ14a		Z.2		
	LZ14b		Z.7		
	LZ14c		Z.13		

Vyjádření vztahu označení Změnou č. 3 k označení v ÚP:

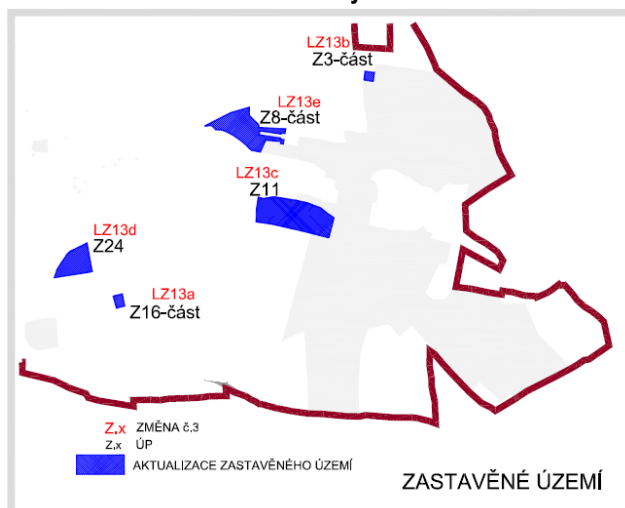
ZMĚNA Č.3		ÚP	
Z.1	VZ+SV	Z1	VZ + ZO
Z.2	SV + OV + ZO	Z3	SV+OV
Z.3	OV	Z6	OV
Z.4	OV	Z7	OV
Z.5	V Zz	Z8	část – XZ, část je LZ13e-VZz
Z.6	DSm	Z9	DM+ZO
Z.7	SV + ZZ	Z12	SV+ZZ
Z.8	SV	Z13	SV+ZO
Z.9	SV	Z14	SV
Z.10	OV	Z15	OV+DM
Z.11	BX	Z16	BZ (bez LZ13a-zastav.úz.)
Z.12	DSm	Z17	DM návrh
Z.13	SV	Z18	SV
Z.14	SV	Z19	SV
_u Z.14	ZZ		ZZ
Z.15	VZc	Z20	XC
Z.16	TU + ZO	Z1.2.	TI
Z.17	TU	Z1.3	TI
Z.18	SV	2-Z1	SV + DM
R1	DS.s	REZ1	
R2	DS.s	-	
R3 Z.27	SV	REZ2	

Odůvodnění podle jednotlivých kapitol výrokové části:

Kap. 1.a) Vymezení zastavěného území

Změnou č. 3 je zastavěné území obce vymezeno k datu 10/2023.

Grafické znázornění aktualizovaných částí zastavěného území ve změně č.3:



Kap.1. b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Jevy, které reprezentují standardizaci ÚP, nemění (z podstaty) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot. Také jevy věcné změny jsou v souladu s koncepcí rozvoje a ochrany hodnot.

Celková charakteristika území

Území je mírně zvlněné v jinak rovinaté krajině středních Čech. Krajina je místy prolomena do mělkých údolí, kde se nacházejí obce a zastavěná území. Podobný případ platí i pro katastrální území Svárov. Území katastru je převážně pokryto obdělávanou zemědělskou půdou, která obemyká téměř celé zastavěné území obce. Lesní celky se nacházejí v západní části. Zastavěné území obce Svárov je položeno v jihovýchodním rohu katastru. Krajinný reliéf se mírně svažuje k západní zalesněné hranici území, kde posléze padá do údolí Rymáňského potoka a potoka Loděnice. Zastavěné území obce leží na hranici přírodního parku Povodí Kačáku, který je určující hodnotou životního prostředí kraje.

Hodnoty v území:

Přírodní hodnoty

- prvky regionálního a nadregionálního ÚSES
- VKP ze zákona, zemědělská kulturní krajina
- Přírodní park „Povodí Kačáku“.

Civilizační hodnoty

- ochrana a šetný rozvoj civilizačních hodnot území

Kulturní hodnoty

Historie obce sahá před 13.století, kdy Svárov patřil Břevnovskému klášteru. V letech 1256-1260 ji klášter vyměnil s králem Přemyslem Otakarem II. za jinou ves. Bohatá historie obce přinesla i významná stavební díla zapsaná na seznamu nemovitých památek

V řešeném území jsou registrovány následující nemovité památky:

18060/2-613 kostel sv. Lukáše

Jednoduchý románský kostel s opěráky a gotickým polygonálním kněžištěm poznamenalo několik mladších přístaveb a stavebních úprav. Prostor kostela s původním hřbitovem vymezuje barokní kamenná ohradní zeď s branou

19014/2-615 sloup s křížem - při kostele

Kamenný tesaný kříž na toskánském sloupku, ukotvený na hranolovém podstavci, pochází z poslední třetiny 18. století.

28588/2-616 sloup s křížem - při škole

Žulový kříž ukotvený v třístupňovém podstavci je netypického provedení; robustní břevna jsou zdobena ornamentálním motivem. Kříž pochází z poloviny 19. století.

34369/2-614 fara - Svárov č.p.5

Jádrem areálu (fara s hospodářským zázemím vymezená ohr. zdí s branou) je barokní patrová fara s jednoduše členěnou fasádou, krytá mansardovou střechou s vikýřky ve tvaru volských ok; fara postavena v 18. st. a později přistavěny hosp. budovy

32905/2-4085 venkovská usedlost - Svárov č.p. 7

Usedlost s obytným domem a rozsáhlým hosp. zázemím a ohradními zdmi s branou vznikla v 1. polovině 19. století. jejím centrem je přízemní mohutný dům s vysokou valbovou střechou a vertikálně členěnou fasádou

Pozornost by měla být věnována i stavbám a prvkům sakrálního charakteru v intravilánu a extravilánu – kapličky, kříže, boží muka, které nejsou zapsány na seznamu nemovitých kulturních památek..

Předmětem zájmu obce by měla být péče o veřejnou zeď v obci. Stav objektů a architektonická kvalita stavební činnosti, které se ve výsledku projeví na celkovém působení obce, záleží do značné míry na osvícenosti a citu majitele nemovitosti. Nástroje územního plánu zůstávají v úrovni funkce a objemového řešení

Vyhodnocení podmínek:

Krajina intenzivně využívána.

Podíl zastavěných ploch z celkové výměry obce za poslední 4 roky je menší než průměr v ORP Kladno.

Přes území obce je veden ÚSES nadmístní úrovně: NK 54.

Vyšší podíl lesů v obci má pozitivní vliv z důvodu jejich přirozené retenční schopnosti.

Existence meliorací jako nežádoucí jev negativně ovlivňující vodní režim, existence záplavového území v obci.

Obec má nižší hodnotu vzhledem k průměrné lesnatosti, podprůměrný podíl orné půdy z celkové výměry zemědělské půdy v obci.

Existence splaškové kanalizace s napojením na ČOV.

Do obce zasahuje záplavové území, je ohrožena povodňovým rizikem.

Z pohledu širších vztahů má obec kladné hodnocení v oblasti - cyklostezka, turistická cesta v sídle a blízkém okolí, dostupnost cíle pro krátkodobou rekreaci (koupání, turistika apod.), prvky přírodního charakteru s přesahem mimo území sídla.

Výskyt chráněného území v okolí sídla a s vazbou na okolí.

Prvky ÚSES a jejich propojenost.

Téma prostorové a funkční uspořádání území je v obci zastoupeno urbanistickými a krajinnými hodnotami.

Architektonicky nebo urbanisticky cenné stavby, soubory staveb, historicky významná místa, stavby.

Kvalita struktury osídlení je daná zejm. charakterem sídla s cenným historickým jádrem – návsi, urbanisticky cenný prvek a strukturou sídelní veřejné zeleně.

Rekreace a cestovní ruch - malý výskyt významných kulturních hodnot, ale možnost krátkodobé i dlouhodobé rekreace – PP Povodí Kačáku.

Obec je pozitivně hodnocena z hlediska kvality životního prostředí, nejedná se o území s překročenými imisními limity, žádné bodové zdroje znečištění ovzduší, nenachází se zde uzavřená a opuštěná úložná místa těžebního odpadu, bez existence bodového zdroje znečištění ovzduší, bez staré zátěže a kontaminované plochy.

Kap.1. c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Sídlo leží na hranici kladenského okresu cca 1 0km jižně od Kladna, 3 km od Unhoště a 20 km západně od hlavního města Prahy.

Z urbanistického hlediska je Svárov návesní vesnicí centrálního typu. V centru obce leží Svárovský rybník. Za střed obce lze považovat křižovatku silnic III/10136 směr Unhošť a III/10134 směr Červený Újezd. V blízkosti jsou položeny i významné historické stavby kostel sv. Lukáše se hřbitovem, fara a směrem na Červený Újezd i objekt školy. Dominantou obce zůstává kostel i objekt školy. Původní historická zástavba je soustředěna mezi kostelem, školou a rybníkem. Kolem páteřních komunikací se dále obec rozvíjela zejména jižním směrem na Ptice a také v severní části nad obecním úřadem a školou. Část zástavby na východním okraji Svárova náleží do katastru Červený Újezd. V okolí rybníka a kolem kostela jsou skupiny vzrostlé sídelní zeleně, která utváří kvalitu zastavěného prostoru.

Objekty v obci jsou převážně jedno až dvoupodlažní. Novodobá zástavba byla realizována především v jihovýchodní lokalitě směrem na Ptice a v jihozápadní části obce. Parcely s novými rodinnými domy jsou též v severní části Svárova nad obecním úřadem.

Osada Rymaň se skládá z hospodářského areálu, který dříve býval statkem obhospodařujícím okolní zemědělskou půdu. Vedle přes silnici je několik obytných objektů. Na horizontu jihozápadně od Rymáně stojí původní kravín, který vytváří nevhodnou krajinnou dominantu.

Významným prvkem ve způsobu užívání krajiny je chov koní, pro který je ve Svárově již částečně vybudováno funkční zázemí.

Obytná funkce obce – bytový fond

Sídlo plní především obytnou funkci. Většina objektů slouží k bydlení a soukromé hospodářské činnosti v zahradách a na vlastních pozemcích. Zemědělské areály jsou využívány většinou pro jezdeckví. Převažuje bydlení v rodinných domech nad bytovými domy.

Stav bytového fondu odpovídá průměrné stabilní péči vlastníků.

Zastavitelné plochy ve využití **SV** - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ:

Vymezené v ÚP se změnou označení plochy a názvu a kódu využití:

Z.1, Z.2, Z.7, Z.8, Z.9, Z.13, Z.14, Z.18

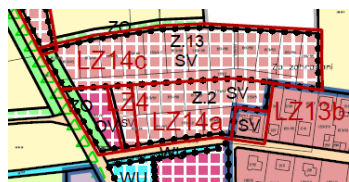
Vymezené ve Změně č. 3 ÚP:

Z-20, Z.25, Z-26

Aktualizace zastavěného území **LZ13a** – v ÚP Z16- BX+DS.m

Z.2 – v ÚP Z3 a Z.13 – v ÚP Z18

na západním okraji ohraničeny stávající zelení – vymezení ZO stabilizované



Plochy přestavby **SV** - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

P.1

Zastavitelné plochy ve využití **BX** - BYDLENÍ JINÉ

Vymezené v ÚP se změnou označení plochy a názvu a kódu využití:

Z.11

Vymezené ve Změně č. 3 ÚP:

Z.23

Z.1 Změna z VZ na SV

Aktualizace zastavěného území **LZ13b** – v ÚP Z3-SV

Občanské vybavení

Charakter řešeného území orientuje jeho obyvatelstvo na využívání občanské vybavenosti sídel vyššího významu. Silným střediskem, poskytujícím široké spektrum služeb i nabídku pracovních příležitostí je sousední Unhošť, vzdálená 3km severně. Další sídlo s vyšší občanskou vybaveností je Kladno vzdálené cca 10 km severně. Významným faktorem je snadná dostupnost hlavního města Prahy cca 20km východně.

Svárov má obecní úřad s malou shromažďovací místností. Obecní úřad je v jedné budově s mateřskou a základní školou. Objekt sousedí s restaurací a dětským hřištěm.

V centru obce je objekt hasičské zbrojnice.

Kostel sv. Lukáše a fara spadají pod římskokatolickou farnost spravovanou z Unhoště. Také do výhledu bude řešené území převážně orientováno na občanskou vybavenost sídel vyššího významu.

Posílení vybavenosti a služeb by mohlo být spojeno s rozvojem obytné funkce území; plocha s využitím Občanské vybavení všeobecné je součástí vymezené zastavitelné plochy Z.26 (LZ2).

Zastavitelné plochy ve využití OV - OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ

Vymezené v ÚP se změnou označení plochy a názvu a kódu využití:

Z.2, Z.3, Z.4, Z.10

Vymezené ve Změně č. 3 ÚP:

Z.26

Z.2 Změna ze OV na SV

výroba

Zemědělské plochy zvláště v severní rovinaté části jsou intenzivně obdělávány. Ve Svárově a v Rymáni jsou areály s chovem koní.

Chov koní je pro oblast Svárova charakteristický. Proto je pro typ rozdílného způsobu využití pro výrobu zemědělskou a lesnickou stanoven subtyp VZ.c_Výroba zemědělská a lesnická - chovatelství se zaměřením na chov koní, jezdectví a výcvik. Zároveň je účelné, aby na těchto plochách neprobíhala jiná činnost. Z toho důvodu jsou tyto plochy takřka monofunkční. Dalšími rozdílnými využitími jsou: VZ_Výroba zemědělská a lesnická, VZ.z_Výroba zemědělská a lesnická-zemědělství a VZ.k_Výroba zemědělská a lesnická-sklad dřeva a kompostárna.

Zastavitelné plochy ve využití VZ- VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ

Vymezené v ÚP se změnou označení plochy a názvu a kódu využití:

Z.1

Vymezené ve Změně č. 3 ÚP:

Z.21, Z.22

Zastavitelné plochy ve využití VZz - VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ - ZEMĚDĚLSTVÍ

Vymezené v ÚP se změnou označení plochy a názvu a kódu využití:

Z.5

Aktualizace zastavěného území **LZ13c** – v ÚP Z11-XZ

Aktualizace zastavěného území **LZ13e** – v ÚP Z8 -XZ

Zastavitelné plochy ve využití VZc - VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ - CHOVATELSTVÍ

Vymezené v ÚP se změnou označení plochy a názvu a kódu využití:

Z.15

Vymezené ve Změně č. 3 ÚP:

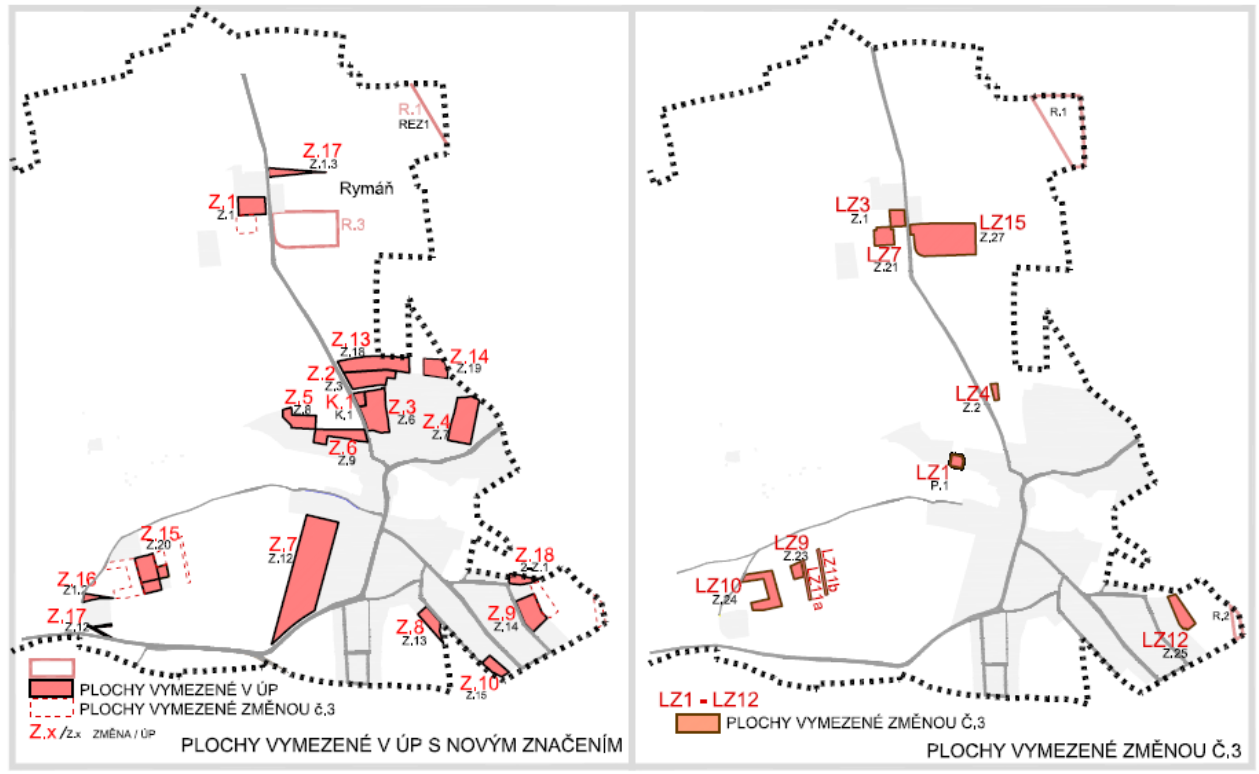
Z.22, Z.24

Zastavitelná Plocha ve využití VZk - VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ – SKLAD DŘEVA A KOMPOSTÁRNA

Aktualizace zastavěného území **LZ13d** – v ÚP Z24 –Xx.K

**PŘEHLED ZMĚNENÝCH KÓDŮ PLOCH a VĚCNÝCH ZMĚN
ÚP**

ZMĚNA Č.3



Zeleň

Významným faktorem vytvářejícím kvalitu přírodního prostředí přítomnost přírodního parku Povodí Kačáku. Jeho hranice probíhá po západním okraji zástavby obce. Součástí přírodního parku jsou rozsáhlé kompaktní lesní celky.

Hlavní těžiště zeleně v sídlech tvoří zeleň kolem centrálních prostor a vodních nádrží. Výrazným prvkem zeleně v obci je zeleň v zahradách, hlavně vysokokmenná zeleň.

Krajinná zeleň je především výsadba podél silnic a polních cest. Krajinná zeleň se vyskytuje také kolem potoků, struh a v polích v podobě hájků a remízků. Okolní zemědělské plochy jsou řídko osázeny i ovocnými stromy, které se stávají přirozeně součástí životního prostředí a přispívají k jeho kvalitě. Při nových výsadbách považujeme za vhodné druhy domácího původu: dub letní, lípa malolistá, javor mléčný, jasan ztepilý, borovice lesní, olše černá různé druhy vrb.

Z hlediska rozdílného způsobu využití jsou pro plochy zeleně stanoveny tato využití:

ZP_Zeleň – parky a parkové úpravy,

Jedna plocha stabilizovaná v centru sídla Svárov.

ZZ_Zeleň – zahrady a sady

Vymezené v ÚP se změnou označení plochy a názvu a kódu využití:

- při zastavitelné ploše Z.14

Vymezené ve Změně č. 3 ÚP:

— při zastavitelné ploše Z.19 (Nový dvůr)

- při zastavitelné ploše Z.25 (JV část území)

ZO_Zeleň ochranná a izolační.

V ÚP a změně č.3 Jsou vymezeny pásy širší 8m a to v doplnění stávající zeleně podél komunikací a u hran zastavitelných ploch

Plochy zeleně u zastavitelných ploch:

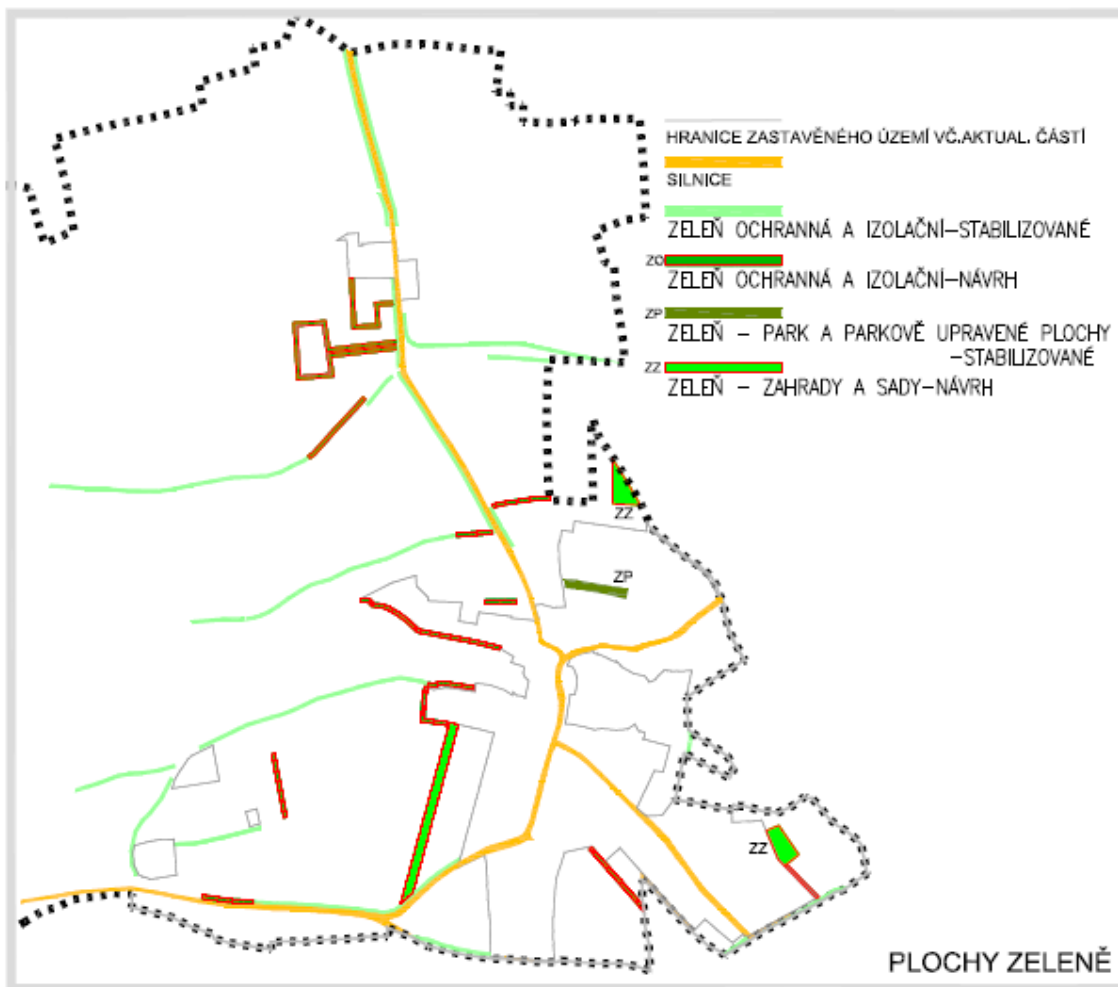
Vymezené v ÚP se změnou označení plochy a názvu a kódu využití:

Z.1, Z.6, Z.8, Z.11

Vymezené ve Změně č. 3 ÚP:

Z.20, Z.21, Z.22 vč.plochy stabilizované a přístupové komunikace, Z.23

PŘEHLED PLOCH ZELENĚ:



Sport a rekreace

Na území obce jsou 4 ucelené lokality s rekreačními objekty. Samostatně umístěné chaty jsou západně od zástavby obce v lesní ploše při Svárovském potoce.

V katastrálním území obce se nenachází žádný objekt volného cestovního ruchu. Za rekreační zařízení lze považovat sportovní areál pro chov koní ve Svárově a v Rymáni. Z vázaných forem rekreace je zastoupena rekreace soukromá v chalupách a v chatách.

Rekreační využití řešeného území bude i ve výhledu spojeno s pobytovými formami rekreace.

Pro možnosti krátkodobé a příměstské rekreace, turistiky a cykloturistiky je využíváno vybavenosti Unhoště a dalších sousedních sídel.

Víkendová rekreace

V řešeném území ORP Kladno ji představuje zejména výskyt rekreačních chat a chalup v jižní části území s koncentrací podél toku potoka Loděnice (také Kačák).

[Změna č. 3 vymezuje jednu zastavitelnou plochu](#)

[Z.19 — RI — REKREACE INDIVIDUÁLNÍ + přílehlající ZZ — zahrady a sady — umístění v části Nový dvůr](#)

Kap.1. d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování

Dopravní infrastruktura

Z hlediska širších souvislostí je pro území obce důležitá blízkost silnice I/6 směr Praha – Karlovy Vary dostupná přes Unhošť a dálnice D5 Praha – Plzeň procházející jižně od Svárova. Ve výhledu je uvažováno s výstavbou silničního koridoru.

Ze ZÚR vyplývá požadavek na zapracování trasy koridoru dopravní infrastruktury formou územní rezervy pro silnici II. třídy č. 101.

Trasa dopravního koridoru protíná severovýchodní a severojižní cíp katastru Svárov u Unhoště a je vymezena jako dvě části územní rezervy R.1 a R.2 v souladu se ZÚR SK.

Silnice II/101 Kladno–Kralupy nad Vltavou; trasa by měla být vedena v koridoru od Buštěhradu (napojení na I/61) přes MÚK Stehelčevy (napojení na R7); jižním směrem pokračuje trasa II/101 na Unhošť–Svárov (od MÚK Fialka) a Rudnou

(napojení na D5).

Silniční doprava a síť komunikací

Katastrům obce prochází síť silnic III. třídy:

III/10136 Svárov – Unhošť

III/10134 Červený Újezd – Svárov – Dolní Podkozí

III/10133 Svárov – Ptice – I

III/10132 Svárov – Ptice - II

Místní zpevněné komunikace

Na silnice III třídy, které procházejí centrem obce, navazují zpevněné asfaltové místní komunikace. Katastr obce je protkán sítí nezpevněných polních a lesních cest. Jejich stav odpovídá charakteru a důležitosti trasy.

Z.6 DS.m - DOPRAVA SILNIČNÍ – místní komunikace

Z.12 DS.m - DOPRAVA SILNIČNÍ – místní komunikace

Z.19 ~~DS.m - DOPRAVA SILNIČNÍ – místní komunikace~~

Z.26 DS.m - DOPRAVA SILNIČNÍ – místní komunikace

Doprava v klidu

Odstavná stání jsou vytvořena poblíž obecního úřadu před restaurací. Další parkoviště je u hřbitova a v jezdeckém areálu za hřbitovem. Další možnosti k zaparkování jsou na návsi. Úzký průjezdný profil silnice procházející obcí nedovoluje v některých částech parkování při krajnici. Při návrhu rozvojových ploch doporučujeme počítat s několika odstavnými místy na veřejné komunikaci.

Hromadná autobusová doprava

Obec má na návsi autobusovou zastávku s krytým přístřeškem. Hromadnou autobusovou dopravu zajišťují autobusové spoje do Prahy na Zličín a přes Unhošť na Kladno – Kročehlavy.

Železniční doprava

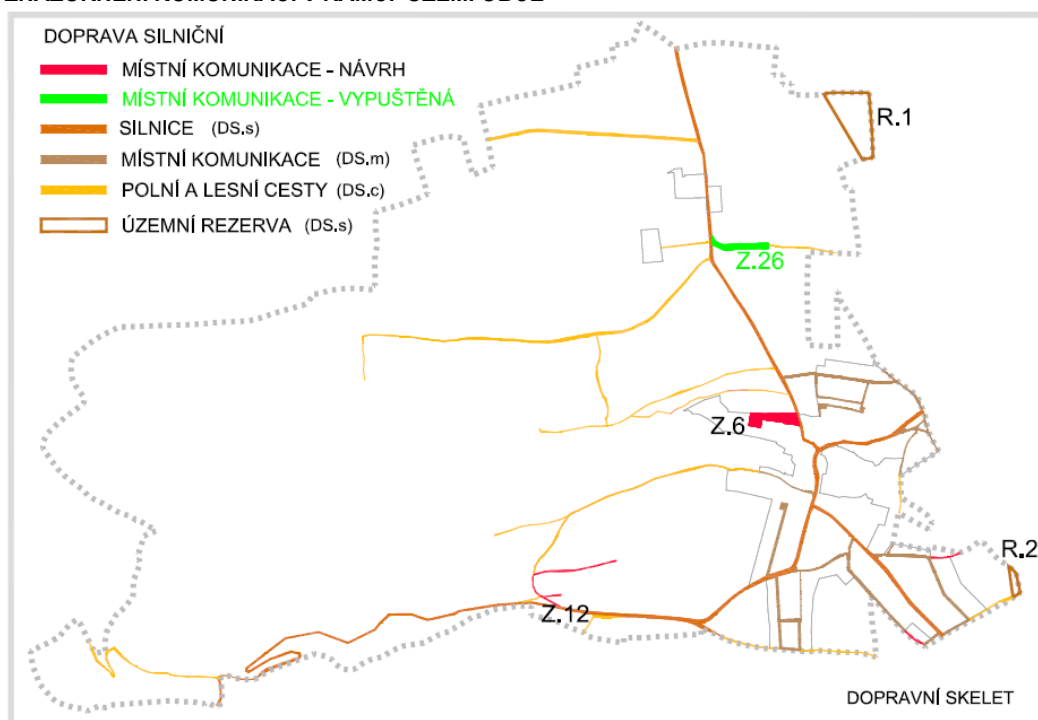
Železnice v řešeném území není.

Nemotorová doprava

Pěší doprava se uplatňuje jako jedna z forem každodenního pohybu zvláště při docházce k autobusu, a naopak. K pěším cestám slouží stávající cesty a komunikace, které nemají pro tuto formu užívání žádnou speciální vybavenost. Cyklistika se v řešeném území uplatňuje zvláště pro dojíždku za prací do blízkého okolí zejména do Unhoště.

Územím obce prochází cyklotrasa KO 8 v části Červený Újezd – Unhošť a její odbočka přes Podkozí.

ZNÁZORNĚNÍ KOMUNIKACÍ V RÁMCI ÚZEMÍ OBCE



Technická infrastruktura

Vodovod – stávající stav

V současné době je obec napojena na skupinový vodovod - Vodárenská soustava KSKM. Vodovodní řad je veden od obce Červený Újezd a je rozveden v obci Svárov. Osada Rymář využívá vlastních zdrojů, domovních studní.

Skupinový vodovod Kladno–Slaný–Kralupy nad Vltavou –Mělník (KSKM): Vodovod KSKM zásobuje podstatnou část okresu Mělník, Kladno, část okresu Praha-západ, Praha-východ a nově i část okresu Rakovník. Mezi nejvýznamnější zdroje patří Řepínský důl a Liběchovka, vodárenská nádrž Klíčava a přírodní řad u VDJ Kopanina.

Kanalizace

Sídlo Svárov má vybudovanou vlastní kanalizační síť, která je ukončena ve funkční čistírně odpadních vod na severu obce. Stavba ČOV a dokončení kanalizačního řadu bylo realizováno v roce 2001. při budování nových objektů v zastavitelných plochách bude stávající kanalizační síť rozšířena a napojena na ČOV. V osadě Rymář je likvidace splaškových vod řešena v domovních septických a jímkách.

Vymezené plochy v ÚP:

Z.16 TU - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ – plocha pro umístění ČOV v části Nový dvůr (u chatové osady)

Z.17 TU - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ – plocha pro umístění ČOV v části Rymář

Čistírna odpadních vod Svárov:

ČOV	Vlastník	Počet připojených osob	Počet připojených EQ	Projektovaná kapacita – m ³ /den	Projektovaná kapacita – EQ
Svárov	Obec Svárov	578	548	97,000	625,00

Energetika

Elektrická energie

Jelikož je sídlo zásobováno plynem, nepředpokládá se rozvoj vytápění pomocí přímotopů. Z hlediska bytové potřeby nebude požadavek na enormní nárůst dodávky elektrické energie. V ojedinělých případech jsou objekty ještě vytápěny pomocí tuhých paliv, které postupně přecházejí na zásobování plynem.

Obec Svárov je zásobována elektrickou energií z venkovních linek 22kV napájeného z kmenového vedení procházející od jihovýchodu k severu k Unhošti. Na odbočce ke Svárovu jsou v severní části obce 3 sloupové trafostanice (u zemědělského objektu, u hřbitova a u ČOV). Další 1 trafostanice je v osadě Rymář

Rozvody z trafostanic po obci jsou většinou venkovní, v nových zástavbách zemní vedení.

Doporučujeme ve větší míře využívat ekologických paliv, zejména dostupného a k přírodě šetrného zdroje energie s nízkou hladinou emisí - biomasy.

Veřejné osvětlení

V obci je rozvedeno veřejné osvětlení. Stávající veřejné osvětlení - vzdušné vedení v souběhu s NN - převážně svítidla na sloupech nebo konzolách.

Vývody a měření bude realizováno u trafostanic. Z těchto vývodů bude napojeno VO návrhových lokalit. Rozvody zemními kabely AYKY. Spínání osvětlení rozvaděčů VO s režimem večerním a nočním.

Plyn

Obec je plynofikována od roku 1999. Rozvod plynu STL je proveden v zastavěné části obce Svárov. Plynovod je přiveden ze směru od Červeného Újezdu. Existence plynovodní sítě dává dobré podmínky pro vytápění plynem i v předpokládaných rozvojových plochách.

Telefon

V obci je vybudována místní nadzemní telefonní síť závěsnými kabely na sloupech. Páteřní trasy uloženy v zemi. Veřejný rozhlas rozveden nadzemním vedením.

Radioreléová trasa prochází od jihovýchodu k severozápadu.

Kap.1. e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin

Přírodní prostředí

Celkovou kvalitu životního prostředí lze v řešeném území hodnotit jako dobrou. Obec leží v území s velmi dobrými klimatickými podmínkami bez negativních inverzních jevů.

Přírodní prostředí má vysoký podíl krajinné zeleně v podobě shluků stromů a keřů kolem vodotečí, na mezích a rozhraních polních pozemků. Bohatá krajinná zeleň se vyskytuje v různých formách remízů a hájů.

Vodní toky a plochy

Význam řešeného území pro vodní hospodářství je v regionálním měřítku průměrný. Hospodaření a využívání území není omezeno jinými než obecně platnými zásadami, platnými pro nakládání s vodami podle zákona o vodách.

V katastrálním území se nachází několik potoků a rybníků. Hlavním recipientem území je vodoteč Loděnice, která protéká po jihozápadní hranici katastrálního území. Do této vodoteče se ještě v katastru Svárov vlévá Rymářský potok. Do Rymářského potoka teče z východu od obce drobná vodoteč. Další drobná vodoteč sleduje jižní hranici katastru. Uprostřed zastavěného území leží Svárovský rybník, dále západně pod obcí je drobná vodní plocha. V osadě Rymář leží Rymářský rybník a dále po proudu potoku rybník Tmavák.

Územní systém ekologické stability

K zajištění základního prostředí pro živé organismy a k udržení jejich druhové rozmanitosti byl zpracován generel územního systému ekologické stability (ÚSES). Součástí ÚSES jsou prvky, které by měly být základním článkem jeho budoucí obnovy a rozvoje.

Významné krajinné prvky ze zákona požívají všeobecnou ochranu.

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je zastoupen prvky nadregionální a regionální úrovně, v souladu se ZÚR SK, jedná se o část nadregionálního biokoridoru NK 54 Pochvalovská stráň - Karlštejn, Koda (mezofilní hájovky) a okrajová část Regionální biocentrum 1474 Dolní Podkozí – hranice obce

. Lokální ÚSES není na území obce vymezen.

Celkovou kvalitu životního prostředí lze v řešeném území hodnotit jako velmi dobrou. V produkci hlavních škodlivin znečišťujících životní prostředí patří okolí obce mezi méně postižená území v České Republice. Obec leží v území s velmi dobrými klimatickými podmínkami bez negativních inverzních jevů.

Kap.1. f) 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 umístění 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 (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití

Stanovené podmínky zůstávají shodné s územním plánem.

Díličí doplnění:

- do přípustného využití ploch PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ je vloženo: stavby teras s lehkým přestřešením. Je tím umožněna plánovaná terasa na obecním pozemku v centrální části Svárova.

- do přípustného využití ploch VZ.c – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ – CHOVATELSTVÍ je vloženo: zemědělská výroba a skladování zemědělských produktů. Důvodem je rozšíření možností zemědělského využití na těchto plochách.

- Do přípustného využití ploch OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ je vloženo: stavby sociálního bydlení a sociální péče, např. centrum seniorů, soc. bydlení pro matky samoživitelky a seniory apod.

- Do podmínek prostorového uspořádání ploch OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ je vloženo: do procenta zastavitelnosti se nezapočítávají zpevněné plochy

Důvodem pro doplnění podmínek ploch OV byla příprava stavebního záměru obce na objekt se sociálním bydlením a se zaměřením na sociální služby. Důvodem bylo zpřesnění a zajištění souladu záměru s územním plánem.

Odůvodnění doplnění do režimu přípustné využití:

Umožnění využití stanovených podmínek v současné situaci. Stanovené podmínky jsou vázány na ÚP vydaný v r.2016.

Plochy s rozdílným způsobem využití dostávají nový kód a nový název.

SROVNÁVACÍ TABULKA RZV – ZM.Č.3ÚP / ÚP

ZM.Č.3		ÚP	
KÓD	RZV	KÓD	RZV
SV	Smišené obytné venkovské	SV	Plochy smíšené obytné - venkovské
BX	Bydlení jiné	BZ	Plochy bydlení – zemědělství
RI	Rekreace individuální	R	Plochy rekreace
OV	Občanské vybavení veřejné	OV	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura
OS	Občanské vybavení-sport	OS	Plochy občanského vybavení – sportovní zařízení
OH	Občanské vybavení-hřbitovy	OH	Plochy občanského vybavení – hřbitov
PU	Veřejná prostranství všeobecná	PV	Plochy veřejných prostranství
ZP	Zeleň – parky a parkové úpravy	ZV	Plochy zeleně – veřejné
ZZ	Zeleň – zahrady a sady	ZZ	Plochy zeleně - zahrady v obytné zóně
ZO	Zeleň ochranná a izolační ZO	ZO	Plochy zeleně – ochranné
DS.s	Doprava siniční	DS	Plochy dopravní infrastruktury – silnice II.a III.třídy

DS.m	Doprava siniční-místní komunikace	DM	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace
DS.c	Doprava-polní a lesní cesty	DC	Plochy dopravní infrastruktury – polní a lesní cesty
TU	Technická infrastruktura všeobecná	TI	Plochy technické infrastruktury
VZ	Výroba zemědělská a lesnická	VZ	Plochy výroby a skladování – zemědělství
VZ.z	Výroba zemědělská a lesnická-zemědělství	XZ	Plochy specifické – zemědělské
VZ.k	Výroba zem. a les.-sklad dřeva a kompostárna	XK	Plochy specifické – sklad dřeva a kompostárna
VZ.c	Výroba zemědělská a lesnická-chovatelství	XC	Plochy specifické - chovatelské
WU	Vodní a vodohospodářské všeobecné	VV	Plochy vodní a vodohospodářské
AU	Zemědělské všeobecné	NZ	Plochy zemědělské
LU	Lesní všeobecné	NL	Plochy lesní
MU	Směšené nezastavěného území všeobecné	NS	Plochy směšené nezastavěného území

Odůvodnění využití Bydlení jiné - BX:

Vyhláška č. 418/2022 Sb., odst. (5) stanoví, že plochy RZV ve druhé úrovni vymezeny jako jiné, lze vymezovat pouze v odůvodněných případech.

BX Bydlení jiné stanovené ve Změně č. 3 je ekvivalentem **BZ** Plochy bydlení-zemědělství.

Podmínky využití, které zůstávají shodné se stanovenými v ÚP, stanovují jako hlavní využití bydlení v zemědělské usedlosti a jako přípustné využití: zemědělská farma, resp. zemědělská usedlost se zaměřením na ekozemědělství a agroturistiku s pastevečtvím na přilehlých plochách.

Část zastavitelné plochy vymezené v ÚP (Z16) je již realizována – nyní jde o část aktualizovaného zastavěného území – LZ13a.

V předmětném využití (RZV) je část plochy Z16 – nyní Z.11 a Změnou č.3 je nově vymezena zastavitelná plocha Z.23 – LZ9.

SROVNÁVACÍ TABULKA – Podmínky využití území

DÍLČÍ ÚPRAVY V TEXTOVÉ ČÁSTI		
KÓD	RZV	ZMĚNY V TEXTU PODMÍNEK VYUŽITÍ
SV	Směšené obytné venkovské	C) <u>Podmínečně</u> Podmíněně přípustné využití: Podmíněně přípustné využití: - Změna v druhé odrážce: - stavební záměr výstavby objektu bydlení na pozemku v severní části Z12 Z.7, který sousedí s plochou Z14 s aktualizovanou částí zastavěného území (LZ13.c-VZz) prokáže, že umístění objektu je v souladu s hygienickými limity (např. hluk, prach...) stanovenými v příslušných předpisech. Doplnění: V zastavitelné ploše Z.26 (LZ2) v části pro využití smíšené obytné venkovské (SV) bude vymezeno veřejné prostranství o min. výměře 1500m ²
BX	Bydlení jiné	C) <u>Podmínečně</u> Podmíněně přípustné využití:
RI	Rekreace individuální	C) <u>Podmínečně</u> Podmíněně přípustné využití:
OV	Občanské vybavení veřejné	C) <u>Podmínečně</u> Podmíněně přípustné využití:
OS	Občanské vybavení-sport	C) <u>Podmínečně</u> Podmíněně přípustné využití:
OH	Občanské vybavení-hřbitovy	C) <u>Podmínečně</u> Podmíněně přípustné využití:
PU	Veřejná prostranství všeobecná	C) <u>Podmínečně</u> Podmíněně přípustné využití: B) Přípustné využití – doplnění : šestá odrážka: - stavby teras s lehkým přestřešením
ZP	Zeleň – parky a parkové úpravy	C) <u>Podmínečně</u> Podmíněně přípustné využití:
ZZ	Zeleň – zahrady a sady	C) <u>Podmínečně</u> Podmíněně přípustné využití:
ZO	Zeleň ochranná a izolační ZO	C) <u>Podmínečně</u> Podmíněně přípustné využití:
DS.s	Doprava siniční	C) <u>Podmínečně</u> Podmíněně přípustné využití:
DS.m	Doprava siniční-místní komunikace	C) <u>Podmínečně</u> Podmíněně přípustné využití:
DS.c	Doprava-polní a lesní cesty	C) <u>Podmínečně</u> Podmíněně přípustné využití:
TU	Technická infrastruktura všeobecná	C) <u>Podmínečně</u> Podmíněně přípustné využití:
VZ	Výroba zemědělská a lesnická	C) <u>Podmínečně</u> Podmíněně přípustné využití D) Nepřípustné využití- Změna ve třetí odrážce: - v zastavitelné ploše Z4 Z. 1 a Z.21 je vyloučena živočišná výroba

VZ.z	Výroba zemědělská a lesnická-zemědělství	C) Podmínečně Podmíněně přípustné využití: E) Podmínky prostorového uspořádání – změna : Pro plochu Z8 Z.5 a Z11 je stanoveno:
VZ.k	Výroba zem. a les. -sklad dřeva a kompostárna	C) Podmínečně Podmíněně přípustné využití: B) Přípustné využití – změna : – pátá odrážka -zdroj vody na zkrápění (např. retenční nádrž na dešťovou vodu z parcely 109/22 a z plochy Z16 Z.11)
VZ.c	Výroba zemědělská a lesnická-chovatelství	C) Podmínečně Podmíněně přípustné využití: B) Přípustné využití – doplnění : čtvrtá odrážka: -zemědělská výroba a skladování zemědělských produktů E) Podmínky prostorového uspořádání– změna : Specifická podmínka pro plochu Z20 Z.15 na pozemku parc.č. 109/22 v k.ú. Svárov...
WU	Vodní a vodohospodářské všeobecné	C) Podmínečně Podmíněně přípustné využití:
AU	Zemědělské všeobecné	C) Podmínečně Podmíněně přípustné využití:
LU	Lesní všeobecné	C) Podmínečně Podmíněně přípustné využití:
MU	Smišené nezastavěného území všeobecné	C) Podmínečně Podmíněně přípustné využití:

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

Vymezené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření nejsou měněny.

Nahrazují se kódy VPS a VPO.

Jsou navrženy 2 veřejně prospěšné stavby.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY:

VT.1 – ČOV - CHATOVÁ OSADA

VT.2 – ČOV – RYMÁŇ

Jsou navržena 2 veřejně prospěšná opatření.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ OPATŘENÍ:

VU.1 – plocha nadregionálního biokoridoru NK 54.

VU.2 – část regionálního biocentra RBC 1474 Dolní Podkozí, která zasahuje do kat. území Svárov.

Kap.I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona

Obsah je stejný, mění se označení.

Kap.I.i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení budoucího možného využití, včetně podmínek pro jeho prověření

ÚP má vymezenou plochu územní rezervy – část koridoru územní rezervy v severovýchodní části území obce. Plocha je změnou č. 3 zvětšena a zároveň je doplněna část koridoru územní rezervy v jihovýchodní části území obce.

Označení ploch územní rezervy je **R.1 a R.2** pro veřejnou dopravní infrastrukturu

R.1 – plocha v severovýchodní části správního území. Jedná se o část koridoru s návazností na území města Unhošť a na území obce Červený Újezd.

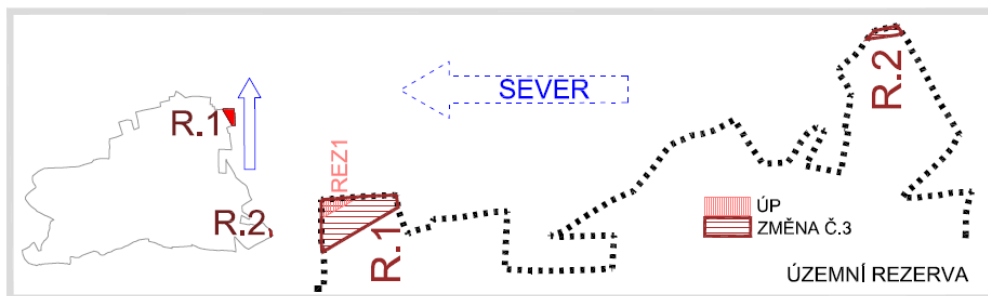
R.2 – plocha v jihovýchodní části správního území. Jedná se o část koridoru s návazností na území obce Červený Újezd a na území obce Ptice

Požadovaný způsob využití je DSs – DOPRAVA SILNIČNÍ, kde hlavním využitím budou stavby dopravní infrastruktury – stavba silnice II/101 - v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Zdůvodnění:

Změna č. 3 vymezuje části koridoru z důvodu uvedení do souladu se ZÚR. Je upravena část na severovýchodě území **R.1**, v ÚP označena jako REZ1, a doplněna je část na jihovýchodě území **R.2**.

Znázornění umístění částí koridoru - územní rezerva



Plocha územní rezervy R.3 pro využití smíšené obytné jižně od osady Rymář

—plocha navazuje na zastavěné území Rymáře a v ÚP vymezené zastavitelné plochy. Využití je stanoveno pro typ plochy s rozdílným způsobem využití SV — SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ, kde hlavním využitím bude bydlení v rodinných domech.

V ÚP je plocha označena kódem REZ2.

Při vyhotovení Zprávy o uplatňování územního plánu nebo při pořízení budoucí případné změny ÚP bude prověřeno, zda potřeba zachování územních rezerv trvá, popřípadě zda situace v území vytvoří podmínky pro změnu plochy územní rezervy:

Koridor dopravní infrastruktury v případě R.1 a R.2 – soulad se ZÚR.

Změna územní rezervy na zastavitelnou plochu v případě R.3 (původně značené REZ2).

Na základě veřejného projednání, resp. vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, došlo v rámci úprav návrhu Změny č. 3 ÚP (vypuštění některých ze zastavitelných ploch) ke změně plochy územní rezervy na plochu zastavitelnou.

Kap.I.j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Nově jsou označeny plochy s podmínkou pořízení územní studie:

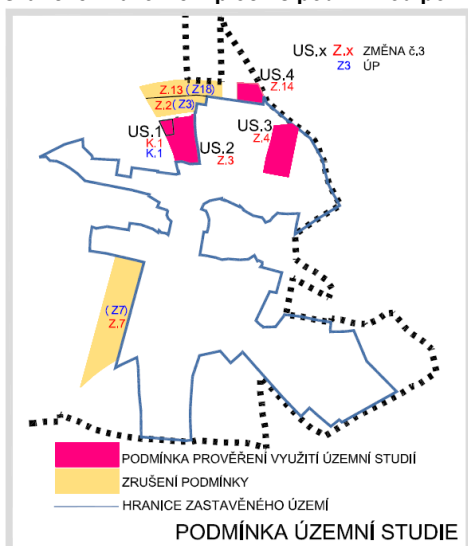
- ÚS.1 - plocha změny v krajině K.1 pro využití Vodní a vodohospodářské - WU
- ÚS.2 - zastavitelná plocha Z.3 pro využití Občanské vybavení-veřejné - OV
- ÚS.3 - zastavitelná plocha Z.4 pro využití Občanské vybavení-veřejné - OV
- ÚS.4 - zastavitelná plocha Z.14 pro využití Smíšené obytné venkovské - SV

Některé z vymezených zastavitelných ploch s podmínkou pořízení územní studie jsou Změnou č. 3 vypuštěny.

Zdůvodnění:

Zrušené podmínky jsou na plochách, které jsou již rozparcelovány.

Grafické znázornění ploch s podmínkou pořízení ÚS:



Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovních vedení vn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a WN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

II.I) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území obce poskytuje minimální možnosti pro novou zástavbu. Současná struktura zástavby v sídle má historické jádro podél průběžné komunikace. Zástavba se rozvíjela postupně bez vytváření proluk nebo volných ploch uvnitř zastavěného území. Pro zájemce o výstavbu neposkytuje zastavěné území téměř žádné rezervy.

Demografická křivka skladby obyvatelstva se zvyšuje. Obec má zájem o vytvoření podmínek pro usídlení mladých obyvatel a proto jsou navrženy nové zastavitelné plochy po obvodu zastavěného území. Obec nemá platnou územně plánovací dokumentaci, která by umožnila výstavbu mimo zastavěné území.

Pro další úvahy o potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch jsou následující texty a tabulky. Zdrojem jsou územně analytické podklady ORP Kladno.

Podíl migračního přírůstku obyvatel na celkovém počtu obyvatel: 4% a více
Průměrný věk obyvatel méně než 35 let (jediná obec v ORP Kladno)

Velký zájem o výstavbu a bydlení v obci Svárov, který se promítl do nárůstu počtu dokončených bytů zhruba do roku 2007. Tempo nárůstu bylo vyrovnané a stabilní. Zlom přišel v důsledku legislativních úprav po roce 2006, kdy k nové výstavbě bylo nutné zpracování územního plánu s vymezenými zastavitelnými plochami. Výstavba se zastavila, potřeba bydlení však zůstala.

Aktuální údaje o dokončených bytech k 31.12.2014 -2019

	2014	2015	2019	2019	CELKEM	POČET	POČET BYTŮ ZA 3	OHODNOCENÍ
			POČET	POČET	BYTŮ	OBYVATEL	ROKY	DLE
			DOKONČENÝCH	DOKONČENÝCH	V R.2014,	(31.12 2019)	2014+2015+2019/1000	PRŮMĚRU
			BYTŮ	BYTŮ V RD	2015		OBYV.	BYTŮ/1000
					A			OBYV.
					2019			
	4	3	4	4	11	608	18,1	1

VÝVOJ POČTU OBYVATEL

rok	1869	1880	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2013	2015	2018	Nárůst v %
obyv.	294	323	284	343	312	270	252	260	274	207	164	195	547	578	600	104,1

Vývoj počtu obyvatel

k 31.12.2019: 600

Celkový přírůstek r. 2009 až 2019: 130 obyvatel

Nárůst v %: 27,7

Údaje dokládají, že významného nárůstu počtu obyvatel došlo v souvislosti s výstavbou od roku 2000 do roku 2018. Mladé rodiny, které se do obce přistěhovaly, mají děti, které v následujících letech navyšují počty obyvatel.

Jedná se o jedinou obec ORP Kladno (mimo města), kde došlo ke zvýšení počtu obyvatel za poslední roky na 120% a více. Podíl migračního přírůstku je 4% a více.

Zároveň se jedná o jedinou obec v ORP Kladno s průměrným věkem pod 35 let.

Z hlediska dlouhodobého vývoje počtu obyvatel je předpoklad dalšího nárůstu obyvatel.

VÝPOČET POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ (SV-plochy smíšené obytné-venkovské) VE ZMĚNĚ č. 3 ÚP:

Počet obyvatel a jeho nárůst v období 2001 - 2018 $600 - 195 = 405$

Za posledních 18 let vzrostl počet obyvatel obce o 405 osob.

Při úvaze stejného trendu a času deseti let se jedná o nárůst cca 200 osob.

Pro stanovení odpovídajícího množství ploch pro bydlení je vycházeno z vývoje posledních let s nezbytnou rezervou 10%.

Pro výpočet potřeby je počítáno průměrně se 3 osobami na 1 RD.

Započítání rezervy: $200 \times 1,1 = 220$ osob

Počet potřeby RD: $220 \text{ osob} : 3 \text{ os/1RD} = 73 \text{ RD}$

Počet RD v navržených zastavitelných plochách:

ÚP ve znění zm.č.1 a 2

Z3	6 RD
Z12	12 RD
Z13	3 RD
Z14	4 RD
Z16	1 bydlení v zemědělské farmě
Z18	10 RD
<u>Z 9</u>	<u>5 RD</u>

Celkem **41 RD**

Počet RD v navržených zastavitelných plochách - v úvahu brána výměra okolo 1000 m² pro jednu parcelu

Změna č.3

Z.26	2,44 ha	23 RD
Z.20	0,29 ha	3 RD
Z.27	1,88 ha	12 RD
Z.25	0,07 ha	1 RD
<u>Z.23 BX</u>	<u>0,15 ha</u>	<u>1 bydlení v zemědělské farmě</u>

Celkem ~~28~~ **14 RD**

Celkový výpočet domů na všech zastavitelných plochách pro bydlení

~~41 + 28 = 69 RD~~ $41 + 14 = 55 \text{ RD}$

Vzhledem k výše uvedenému výpočtu potřeby 73 RD je výsledkem, lze konstatovat:

Při setrvání trendu poptávky po bydlení v obci Svárov je navržený počet ploch pro ~~69~~ **55** budoucích RD je optimální pro pokrytí budoucí potřeby ploch pro bydlení.

Některé z vymezených ploch nebo jejich částí jsou již s realizovanou zástavbou - nyní zahrnuté do zastavěného území (aktualizace zastavěného území).

Plochy Z.3, Z.12, Z.18 jsou již rozparcelovány a začíná probíhat výstavba na pozemcích.

Odůvodnění vymezených zastavitelných ploch a plochy přestavby

LZ1 – P. 1

- 0,12 ha

plocha vymezena s využitím „Smíšené obytné venkovské“-SV

Plocha je vymezena v zastavěném území západně od centra obce, při komunikaci k zemědělskému areálu.

LZ1 - P.1
ZMĚNA Č.3



Zdůvodnění:

V současnosti pozbyla potřeba pozemku využít pro výrobu. Z hlediska koexistence funkcí, zejména přítomnosti hřbitova v této části území, je využití pro bydlení příznivé.

LZ2 - Z. 26

- 3,54 ha, z toho DS.m=0,32ha

plocha s využitím „Občanské vybavení veřejné“ OV a „Smíšené obytné venkovské“ SV. Plochy jsou doplněny o „Doprava silniční - místní komunikace“ DS.m.

Plocha je vymezena v severní poloze od zastavěného území, při silnici III.třídy, vyplňuje prostor mezi obcí a osadou Rymář. Realizace na ploše má za cíl uspokojit potřebu občanského vybavení pro obec spolu s nabídkou území pro zástavbu rodinnými domy.

LZ2 - Z.26
ZMĚNA Č.3



Zdůvodnění:

Realizace na ploše má za cíl uspokojit potřebu občanského vybavení pro obec spolu s územím pro zástavbu rodinnými domy.

ÚAP vyhodnotily nízkou zastoupenost občanského vybavení v obci.

Plocha pro bydlení je vymezena za účelem uspokojení poptávky po bydlení v obci.

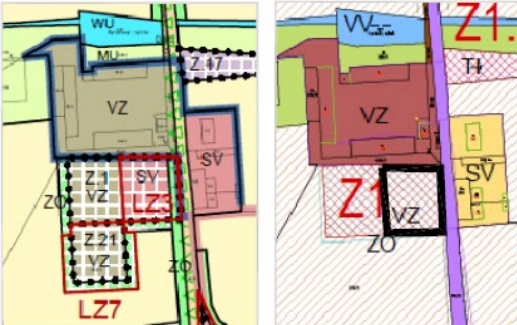
Výpočet potřeby ploch pro bydlení za předpokladu trvání současného trendu je v souladu s vymezením této plochy.

LZ3 - Z. 1

- 0,22 ha

Plocha není vymezena nově jako zastavitelná, jedná se o změnu využití v již vymezené ploše Z.1. Jde o cca polovinu plochy, na druhé polovině zůstává využití „Výroba zemědělská a lesnická“-VZ.

LZ3 - Z.1
ZMĚNA Č.3



Zdůvodnění:

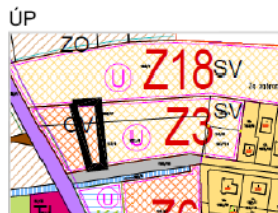
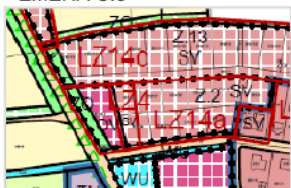
Optimální struktura v Lokalitě Rymář - doplnění bydlení v místě stávajících domků.

Z4- Z. 2

- 0,09 ha

Jedná se o změnu využití v části již v ÚP vymezené ploše Z3, která je v části při silnici určena pro využití Občanské vybavení veřejné- OV, další část jako „Smíšené obytné venkovské“ - SV. Při silnici je součástí plochy pás ochranné zeleně ZO – stabilizovaná. Změnou je část plochy pro OV přiřazena k části SV.

LZ4 - Z.2
ZMĚNA Č.3



Zdůvodnění:

Upřesněná územní potřeba v současné situaci ve vymezené zastavitelné ploše pro občanské vybavení.

LZ5- Z. 19

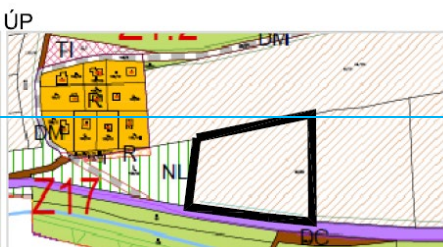
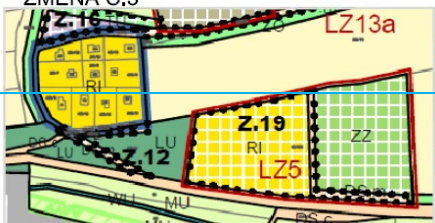
~~ZA2 LZ5- Z.19~~

~~-1,51ha, z toho DS.m=0,05ha ZZ = 0,72ha~~

~~—plocha vymezena s využitím „Rekreace individuální“ RI a „Zeleň zahrady a sady“ ZZ, doplnění o „Doprava silniční—
místní komunikace“ DS.m.~~

~~Umístění v sousedství stávající „chatové kolonie“.~~

LZ5 - Z.19
ZMĚNA Č.3



Zdůvodnění:

~~Umístění plochy je v lokalitě, kde je přítomná koexistence stávající chatové lokality se stávajícím zemědělským hospodářstvím (farmou). Zastavitelná plocha a plocha pro umístění zahrad je dopravně přístupná ze silnice. Obraz a působení této lokality jako celku bude podpořen při realizaci vymezením této plochy.~~

LZ6- Z.20

~~ZA3 LZ6- Z. 20~~

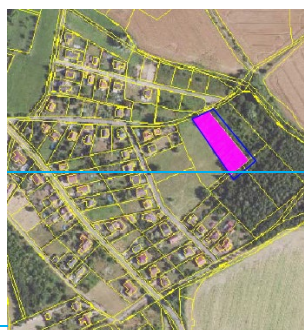
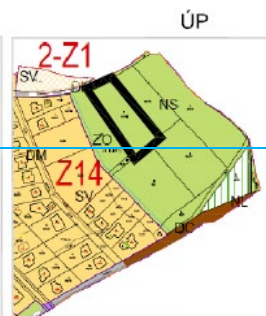
~~-0,40ha, z toho ZO=0,11ha~~

~~plocha vymezena s využitím „Smíšené obytné venkovské“ SV.~~

~~Plocha je na okrajích doplněna o využití „Zeleň ochranná“ ZO.~~

~~Lokalizace je v jihovýchodním cípu správního území obce Svárov. Přímá návaznost na zastavěné území nejenom obce Svárov, ale také zastavěné území Červený Újezd.~~

LZ6 - Z.20
ZMĚNA Č.3



Zdůvodnění:

~~Tato část území obce je stabilizovanou lokalitou pro bydlení v příznivé poloze. Doplnuje lokalitu s rodinnými domy na území~~

obce Svárov a zároveň na území obce Červený Újezd.

Návaznost na zastavěné území a zastavitelnou plochu s využitím SV vymezenou v ÚP.

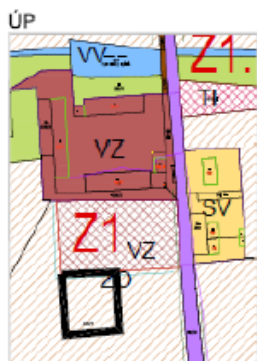
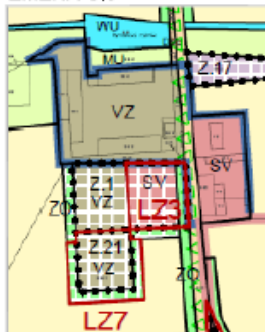
LZ7 – Z.21

- 0,32ha, z toho ZO=0,11ha

Plocha je vymezena v lokalitě Rymář a navazuje na zastavitelnou plochu vymezenou v ÚP pro shodné využití, přičemž část této plochy je Změnou č.3 stanovena pro využití „Smíšené obytné venkovské“-SV.

LZ7 - Z.21

ZMĚNA Č.3



Zdůvodnění:

Jedná se o rozšíření stávající plochy daného využití, respektive náhradu za plochu, která je ze stávající plochy vyjmuta z využití VZ „Výroba zemědělská a lesnická“ za účelem zařazení do jiného využití – SV „Smíšené obytné venkovské“. Ochranné zeleň v hranách plochy včetně plochy Z.1 bude plnit významnou roli v ovlivnění mikroklima osady Rymář a uplatní se i pohledově.

LZ8 – Z.22

-2,14 ha, z toho VZ – 1,66 + VZc – 0,08, ZO=0,40ha

Plocha vymezena pro využití „Výroba zemědělská a lesnická“ – VZ. Plocha je na okrajích doplněna o využití „Zeleň ochranná“ – ZO.

Lokalizace plochy v bezprostřední návaznosti na stávající zemědělský areál, který je dopravně napojen účelovou komunikací odbočující ze silnice.

LZ8 - Z.22

ZMĚNA Č.3



Zdůvodnění:

Rozšíření území pro zemědělskou výrobu, která je v území prosperující. V určité míře se podílí na krajinnotvorbě v území.

LZ9 – Z.23

- 0,15ha

- plocha vymezena s využitím „Bydlení jiné“- BX.

Umístění plochy je v lokalitě Nový Dvůr. Plocha navazuje na již v ÚP vymezenou plochu se shodným využitím, přičemž část této plochy je již realizována (aktualizace zastavěného území – LZ13a).

LZ9 - Z.23
ZMĚNA Č.3



ÚP



Zdůvodnění:

Využití v ploše má přímou vazbu na plochy vymezené pro zemědělskou výrobu specifického využití pro chovatelství.

LZ10 – Z.24

- 0,58ha

– plocha vymezena s využitím „Výroba zemědělská a lesnická - chovatelství“ - VZc.

Umístění plochy je v lokalitě Nový Dvůr. ÚP v místě vymezuje plochy pro shodné využití, přičemž jedna z ploch je již realizována (aktualizace zastavěného území – LZ13d).

LZ10 - Z.24

ZMĚNA Č.3



ÚP



Zdůvodnění:

Požadavek na vytvoření podmínek pro zemědělskou činnost s dopadem na údržbu krajiny.

LZ11b

ZO - 0.12ha

- plocha vymezena s využitím „Zeleň ochranná“- ZO

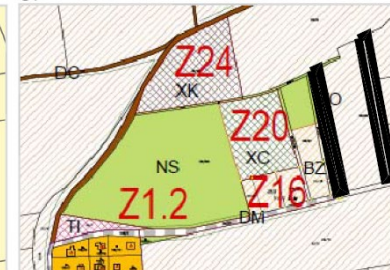
Plocha není vymezená nově, je pouze v jiné územní poloze.

LZ11a, LZ11b

ZMĚNA Č.3



ÚP



Zdůvodnění:

V ÚP vymezené území pro umístění ochranné zeleně je posunuto z důvodu vyhodnocení optimální polohy v krajině.

LZ12 – Z. 25

ZA8 - 0,58ha, SV = 0,07ha + ZZ = 0,31ha, z toho ZO=0,02ha

plocha vymezena s využitím „Smíšené obytné venkovské“-SV a „Zeleň – zahrady a sady“-ZZ.

Plocha ZZ je na okraji doplněna o využití „Zeleň ochranná“-ZO.

**LZ12 - Z.25
ZMĚNA Č.3**



ÚP



Zdůvodnění:

Návaznost na zastavěné území a zastavitelnou plochu s využitím SV vymezenou v ÚP a zároveň návaznost na zastavitelnou plochu a zastavěné území na území obce Červený Újezd.

LZ15 – Z. 27

ZA10 – 1,88ha, SV = 1,88ha

plocha vymezena s využitím „Smíšené obytné venkovské“-SV

Zdůvodnění:

Návaznost na zastavěné území v osadě Rymář v ploše územní rezervy (původně značené REZ2)

Do nepřipustného využití ploch AU-zemědělské všeobecné a MU-smíšené nezastavěného území všeobecné byla vložena věta: Nepřipustné jsou větrné a fotovoltaické elektrárny s výkonem nad 100 kW. Důvodem je velmi hodnotné přírodní prostředí na hranici přírodního parku Povodí Kačáku, v blízkosti nadregionálních biokoridorů a biocenter. V oblasti se nacházejí zařízení pro rekreační využívání krajiny. Umístění kapacitní výroby energie by mohlo kulturní a přírodní hodnoty krajiny znehodnotit.

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

Záměry nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje změna č.3 nenavrhuje.

II.n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: SVÁROV U UNHOŠTĚ

a) označení a navržené využití plochy nebo koridoru, jichž se zábor týká

Zastavitelná plocha:

~~(LZ5) – Z.19 – ZA2~~

- zastavitelná plocha RI_Rekreace individuální
- DS.m_Doprava silniční místní komunikace
- + plocha ZZ_Zeleň –zahrady a sady

~~(LZ6) – Z.20 – ZA3~~

- zastavitelná plocha SV_Smíšené obytné venkovské
- ZO_Zeleň ochranná a izolační

(LZ7) - Z.21 – ZA4

- zastavitelná plocha VZ_Výroba zemědělská a lesnická
- ZO_Zeleň ochranná a izolační

~~(LZ8) – Z.22 – ZA5~~

- zastavitelná plocha VZ_Výroba zemědělská a lesnická
- zastavitelná plocha VZ.c_Výroba zemědělská a lesnická- chovatelství
- ZO_Zeleň ochranná a izolační

(LZ9) - Z.23 – ZA6

- zastavitelná plocha BX_Bydlení jiné

(LZ10) - Z.24 - VZ.c + ZO – ZA7

- zastavitelná plocha VZ.c
- (+ ZO stabilizované)

(LZ11a) +(LZ11b) – ZA9
- AU + ZO

(LZ12) - Z.25 – ZA8
- zastavitelná plocha SV
+ ZZ_Zeleň – zahrady a sady

~~(LZ2) – Z.26 – ZA4~~
~~– zastavitelná plocha SV~~
~~– zastavitelná plocha OV_Občanské vybavení veřejné~~
~~– DSm_Doprava sítěmi místní komunikace~~

(LZ15) - Z.27 – ZA10
- zastavitelná plocha SV

b) výměra záboru podle navrženého využití jednotlivých ploch a koridorů, která je dále členěna podle tříd ochrany; u koridoru se uvede výměra záboru zjištěná podle § 9 odst. 3 včetně členění podle tříd ochrany

Přehled předpokládaných záborů ZPF:

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					A	B	C	D	E
			I.	II.	III.	IV.	V.					
ZA1 LZ2 – Z.26	OV	0,78		0,70		0,08		0,70				
	SV	2,44		0,01		2,43		1,95				
	DSm	0,32				0,32						
CELKEM ZA1		3,54		0,71		2,83						
ZA2 LZ5 – Z.19	Ri	0,74		0,73			0,01					
	ZZ	0,72		0,72								
	DSm	0,05		0,05								
CELKEM ZA2		1,51		1,50			0,01					
ZA3 LZ6 – Z.20	SV	0,29	0,17	0,12								
	ZO	0,11	0,05	0,06								
CELKEM ZA3		0,40	0,22	0,18								
ZA4 LZ7- Z.21	VZ	0,21	0,07		0,09	0,05						
	ZO	0,11	0,01		0,08	0,02						
CELKEM ZA4		0,32	0,08		0,17	0,07						
ZA5 LZ8 – Z.22	VZ	1,66		1,04	0,62							
	VZ.e	0,08			0,08							
	ZO	0,40		0,23	0,17							
CELKEM ZA5		2,14		1,27	0,87							
ZA6 LZ9- Z.23	BX	0,15			0,04	0,11						
CELKEM ZA6		0,15			0,04	0,11						
ZA7 LZ10- Z.24	VZc	0,57			0,17		0,40					
CELKEM ZA7		0,57			0,17		0,40					
ZA8 LZ12- Z.25	SV	0,07				0,07						
	ZZ	0,31		0,31								
	ZO	0,02		0,02								
CELKEM ZA8		0,40		0,33		0,07						
ZA9 LZ.11b	ZO	0,12			0,04		0,08					
CELKEM ZA9		0,12			0,04		0,08					
ZA10 LZ.27	SV	1,88	0,14			1,74						

CELKEM ZA10	1,88	0,14			1,74				
CELKEM	9,15	0,30	3,99	1,29	3,08	0,49			
	3,44	0,22	0,33	0,42	1,99	0,48			
			9,15 3,44						

Sloupce:

- Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu
- Informace o existenci závlah
- Informace o existenci odvodnění
- Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
- Informace podle ustanovení §3 odst.1 písm. g)

c) odhad výměry záboru, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu, včetně souhrnu těchto výměr podle typu navrženého využití a souhrnu těchto výměr bez ohledu na typ navrženého využití

Pro odhad je použita výměra stanovená podmínkami využití:

Budoucí stavební pozemky SV A BX (budou sloužit jako zahrady) – *zastavitelná plocha pozemku max. 40%*

Budoucí pozemky RI (budou sloužit jako zahrady) – *zastavitelná plocha pozemku max. 30%*

Budoucí pozemky VZ - min. plocha zeleně – 15% ze zastavitelné plochy, max. zpevněná a zastavěná plocha – 70% ze zastavitelné plochy

Budoucí pozemky VZc – *zastavitelná plocha pozemku max. 40%*

Budoucí pozemky OV – *zastavitelnost pozemků se stanovuje na 40%*

~~(LZ5) - Z.19 - ZA2 - NAVRÁCENO 0,40 ha~~

~~- zastavitelná plocha RI - Rekreační individuální 0,74 ha – méně 40% zástavby a zpevn. ploch~~

~~— DS_m - Doprava silniční místní komunikace 0,05 ha~~

~~+ plocha ZZ - Zeleň – zahrady a sady 0,72 ha~~

~~(LZ6) - Z.20 - ZA3 - NAVRÁCENO 0,18 ha~~

~~- zastavitelná plocha SV - Smíšené obytné venkovské 0,29 ha – méně 40% zástavby a zpevn. ploch~~

~~ZO - Zeleň ochranná a izolační 0,11 ha~~

(LZ7) - Z.21 - ZA4 - NAVRÁCENO 0,03 ha

- zastavitelná plocha VZ - Výroba zemědělská a lesnická 0,21 ha – méně 85% zástavby, zpevn. ploch a zeleně

ZO - Zeleň ochranná a izolační 0,11 ha

~~(LZ8) - Z.22 - ZA5 - NAVRÁCENO 1,00 ha + 0,05 ha = 1,05 ha~~

~~- zastavitelná plocha VZ - Výroba zemědělská a lesnická 1,66 ha – méně 40% zástavby a zpevn. ploch~~

~~— VZ_c - Výroba zemědělská a lesnická chovatelství 0,08 ha – méně 40% zástavby~~

~~— ZO - Zeleň ochranná a izolační 0,40 ha~~

(LZ9) - Z.23 - ZA6 - NAVRÁCENO 0,11 ha

- zastavitelná plocha BX - Bydlení jiné 0,15 ha – méně 40% zástavby a zpevněných ploch

(LZ10) - Z.24 - ZA6 - NAVRÁCENO 0,34 ha, 0,34 ha

+ ZO stabilizované

(LZ11a) + (LZ11b) - ZA9

- AU + ZO 0,12 ha

(LZ12) - Z.25 - ZA8 - NAVRÁCENO 0,04 ha

- zastavitelná plocha SV 0,07 ha – méně 40% zástavby

+ ZZ - Zeleň – zahrady a sady 0,31 ha

ZO - Zeleň ochranná a izolační 0,02 ha

~~(LZ2) - Z.26 - ZA1 - NAVRÁCENO 0,47 ha + 1,60 ha = 2,07 ha~~

~~- zastavitelná plocha SV - Smíšené obytné venkovské 0,78 ha – méně 40% zástavby~~

~~— OV - Občanské vybavení veřejné 2,44 ha – méně 40% zástavby~~

~~— DS_m - Doprava silniční místní komunikace 0,32 ha~~

(LZ15) - Z.27 - ZA10 - NAVRÁCENO 1,11 ha

- zastavitelná plocha SV - Smíšené obytné venkovské 1,88 ha – méně 40% zástavby a zpevn. ploch

d) souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití ploch a koridorů, který je dále členěn podle tříd ochrany

Navržené využití	Označení ploch	Souhrn (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)				
			I.	II.	III.	IV.	V.
SV	ZA1 — LZ2 — Z.26	2,44		0,01		2,43	
	ZA3 — LZ6 — Z.20	0,29	0,17	0,12			
	ZA8 LZ12- Z.25	0,07				0,07	
	ZA10 LZ15- Z.27	1,88	0,14			1,74	
SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ		2,80	0,17	0,13		2,50	
		1,95	0,14			1,81	
BX	ZA6 LZ9 – Z.23	0,15			0,04	0,11	
BYDLENÍ JINÉ		0,15			0,04	0,11	
—OV	ZA1 — LZ2 — Z.26	0,78		0,70		0,08	
OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ		0,78		0,70		0,08	
—RI	ZA2 — LZ5 — Z.19	0,74		0,73		0,01	
REKREACE INDIVIDUÁLNÍ		0,74		0,73		0,01	
VZ	ZA4 LZ7- Z.21	0,21	0,07		0,09	0,05	
	ZA5 — LZ8 — Z.22	1,66		1,04	0,62		
VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ		1,87	0,07	1,04	0,71	0,01	
		0,21			0,9		
VZ.c	ZA5 LZ8 - Z.22	0,08			0,08		
	ZA7 LZ10- Z.24	0,57			0,17		0,40
VÝROBA ZEMĚDĚL. A LESNICKÁ - CHOVATELSTVÍ		0,65			0,25		0,40
ZZ	ZA2 — LZ5 — Z.19	0,72		0,72			
	ZA8 LZ12- Z.25	0,31		0,31			
ZELEŇ – ZAHRADY A SADY		1,03		1,03			
		0,31		0,31			
ZO	ZA3 — LZ6 — Z.20	0,11	0,05	0,06			

	ZA4 LZ7- Z.21	0,11	0,01		0,08		
	ZA5 LZ8- Z.22	0,40		0,23	0,17		
	ZA8 LZ12- Z.25	0,02		0,02			
	ZA9 LZ.11b	0,12			0,04		0,08
ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ		0,76	0,06	0,31	0,29		0,08
		0,25	0,01	0,02	0,08		
DSm	ZA1 LZ2- Z.26	0,32					0,32
	ZA2 LZ5- Z.19	0,05		0,05			
DOPRAVA SILNIČNÍ – místní komunikace		0,37		0,05			0,32

e) souhrn výměr záboru navrhovaných ploch a koridorů bez ohledu na typ navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany

Přehled předpokládaných záborů ZPF:

Označení plochy	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
ZA1 LZ2 - Z.26	3,54		0,71		2,83	
ZA2 LZ5 - Z.19	1,51		1,50			0,01
ZA3 LZ6 - Z.20	0,40	0,22	0,18			
ZA4 LZ7- Z.21	0,32	0,08		0,17	0,07	
ZA5 LZ8- Z.22	2,14		1,27	0,87		
ZA6 LZ9- Z.23	0,15			0,04	0,11	
ZA7 LZ10- Z.24	0,57			0,17		0,40
ZA8 LZ12- Z.25	0,40		0,33		0,07	
ZA9 LZ.11B	0,12			0,04		0,08
ZA10 LZ15 - Z.27	1,88	0,14			1,74	
CELKEM	9,15	0,30	3,99	1,29	3,08	0,49
	3,44	0,22	0,33	0,42	1,99	0,48

f) informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody, v rozsahu územně analytických podkladů

Existence závlah:

~~ZA1_Z.26:~~

~~Plocha OV – 0,70 ha~~

~~Plocha SV – 1,95 ha~~

Na žádné z vymezených zastavitelných ploch se nevyskytují.

g) informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch

OZNAČENÍ PLOCHY			VYUŽITÍ	CELK.VÝMĚRA- ha	TŘÍDA OCHRANY	
ÚP	ZM.3				I.	II.
ZA1	Z1	Z.1	VZ	0,5	0,3	
ZA14	Z14	Z.9	SV	0,6	0,2	

ZA -	Z1.3	Z.17	TI	0,6	0,22	
CELKEM I. TŘ.					0,72	
ZA12	Z12	Z.7	SV	OV		0,9
ZA13	Z13	Z.8	SV	0,4		0,1
ZA14	Z14	Z.9	SV	0,6		0,4
ZA15	Z15	Z.10	OV	0,2		0,2
CELKEM II. TŘ.						1,60

h) údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením nejsou dotčeny.

i) zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejméně výhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů jsou vymezené plochy nejméně výhodnější z důvodu:

ZA2_LZ5 – Z.19

~~-1,51 ha, z toho DS.m=0,05ha ZZ = 0,72ha~~

~~—plocha vymezena s využitím „Rekreace individuální“ RI a „Zeleň – zahrady a sady“ ZZ, doplnění o „Doprava silniční – místní komunikace“ DS.m.~~

~~Plocha je umístěna na pozemcích II. třídy ochrany. Veřejný zájem převyšující zájem ochrany ZPF lze spatřovat ve skutečnosti, že dojde k podpoře rozvoje zahrádkářské činnosti, která je dle ustanovení § 2 zákona č. 221/2021 Sb., považována za veřejně prospěšnou činnost, jenž se podílí na zachování a ochraně ZPF, přispívá k zadržování vody, působí jako zmírnění dopadu klimatických změn a podporuje druhovou rozmanitost v krajině. Nezanedbatelný je i aspekt pro utváření vztahu k přírodě zejména mladé generace, včetně estetického vlivu. Nezbytnost vymezení této plochy je vyvolána neexistencí vymezených ploch daného charakteru. K odnětí je navržena pouze nejnižší část, která pokryje základní potřebu po těchto plochách v lokalitě. Návrhem nedochází k narušení organizace ZPF a odtokových a hydrologických poměrů.~~

ZA3_LZ6 – Z.20

~~-0,40 ha, z toho ZO=0,11ha~~

~~plocha vymezena s využitím „Smíšené obytné venkovské“ SV.~~

~~Plocha je na okrajích doplněna o využití „Zeleň ochranná“ ZO.~~

~~Plocha je navržena na I. a II. třídě ochrany ZPF.~~

~~Za veřejný zájem lze považovat, že se jedná o přirozený směr rozvoje v koordinaci na rozhraní území sousedících obcí, kdy hranicí možného rozvoje je přeložka silnice II/101 pro kterou je zde východně od řešené plochy vymezen koridor (územní rezerva). Jedná se o návrh plochy nenarušující organizaci a hydrologické poměry pozemků ZPF.~~

ZA4_LZ7 – Z.21

~~- 0,32 ha, z toho ZO=0,11ha~~

~~– plocha vymezena s využitím „Výroba zemědělská a lesnická“ - VZ. Plocha je na okrajích doplněna o využití „Zeleň ochranná“ ZO.~~

~~Jedná se o zábor IV., III. a I., přičemž I. třída ochrany se nachází v severovýchodním rohu navrhované plochy, v místě návaznosti na stávající zastavitelnou plochu.~~

~~Z hlediska ochrany ZPF a jiných zákonem chráněných zájmů se plocha jeví jako nejméně výhodnější především z důvodu návaznosti na stávající zastavitelné plochy, nedojde k narušení organizace ZPF, odtokových ani hydrologických poměrů. Umístěna je v místě, ve kterém je lokalizována zemědělská výroba a nachází se mezi zemědělskými areály.~~

ZA5_LZ8 – Z.22

~~-2,14 ha, z toho ZO=0,40ha~~

~~—plocha vymezena pro využití „Výroba zemědělská a lesnická“—VZ. Plocha je na okrajích doplněna o využití „Zeleň ochranná“—ZO.~~

~~Návrhem plochy dojde k zohlednění stávajícího stavu využití dotčené plochy, kdy dané území je již minimálně 15 let využíváno k uložení rostlinného a jiného materiálu ze zemědělské činnosti. Plochou dojde k odnětí půdy zařazen do III. a II. třídy ochrany. Navržené řešení však lze považovat z hlediska ochrany ZPF a jiných zákonem hájených zájmů za výhodné, a to zejména z důvodu, že se jedná o území již k navrženému využití využívané. Území je přímo navazující na stávající plochy zemědělské výroby a nedojde k narušení organizace ZPF, odtokových a hydrologických poměrů. Vzhledem ke skutečnosti, že tyto plochy není možné realizovat v blízkosti obytné zástavby, zdá se optimální, s ohledem na veřejný zájem rozšířit pro dané využití již stávající lokality, než za cenu vyhnutí se předpokládanému záboru vysoké třídy ochrany zakládat nové plochy ve vzdálenějších polohách, a tím vytvářet nové vstupní body do volné krajiny. Provázanost z hlediska praktičnosti provozu je jistě primární.~~

~~Z hlediska ochrany ZPF a jiných zákonem hájených zájmů, se návrh jeví výhodný i z důvodu, že nemá nároky na zábor pro vytvoření infrastruktury a příjezdové komunikace, jelikož je přístupný přes stávající plochu.~~

~~Nezbytností odnětí půdního fondu pro tuto plochu je neexistence vyhovujících ploch ve stávající územně plánovací dokumentaci.~~

ZA6_LZ9 – Z.23

- 0,15 ha

- plocha vymezena s využitím „Bydlení jiné“- BX.

Navrženým záborom jsou dotčeny půdy zařazené do III. a převážně do V. třídy ochrany, tedy půdy méně kvalitní a pro ZPF postradatelné. Jedná se o rozšíření stávající již využívané zastavitelné plochy daného využití a potřebou a právem rozvoje těchto ploch místních obyvatel. Z hlediska zájmů ochrany ZPF a jiných zákonem hájených zájmů se návrh této plochy jeví jako nejvýhodnější z důvodu, že dochází k odnětí méně kvalitní půdy, nedochází k narušení organizace ZPF a odtokových poměrů lokality, je odnímána jen nejnútnější část. Nezbytnost této plochy je vyvolána neexistencí stávající plochy daného charakteru.

ZA7_LZ10 – Z.24

- 0,58 ha

– plocha vymezena s využitím „Výroba zemědělská a lesnická - chovatelství“ - VZc.

Z hlediska ochrany ZPF se vymezená plocha jeví jako nejvýhodnější, zejména z důvodu, že se jedná o plochu zasahující do III., a hlavně do V. třídy ochrany, tedy na půdu méně kvalitní, pro ZPF postradatelnou. Daným využitím de facto nedochází k vytvoření zastavitelné plochy s potenciálem výrazné změny charakteru lokality. Pozemky budou využívány jako zázemí pro chov a pastvu zvířat. Návrhovou plochou nedochází k narušení organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů ani sítě zemědělských cest. K odnětí je navržena jen nejnútnější část a vymezení této plochy je nezbytné zejména z důvodu neexistence nevyužitých ploch daného charakteru ve stávající ÚPD.

Obecně lze konstatovat, že vymezení ploch výše uvedeného využití „**Výroba zemědělská a lesnická**“ a „**Výroba zemědělská a lesnická - chovatelství**“ je veřejným zájmem, jelikož dojde k umožnění působení zemědělců a farmářů za účelem údržby a tvorby krajiny.

LZ12 – Z. 25

ZA8 - 0,58 ha, SV = 0,07 ha + ZZ = 0,31 ha, z toho ZO=0,02 ha

plocha vymezena s využitím „Smíšené obytné venkovské“-SV a „Zeleň – zahrady a sady“-ZZ.

Plocha je na okrajích doplněna o využití „Zeleň ochranná“-ZO.

Plocha je navržena na II. a IV. třídě ochrany ZPF. V severní hraně plochy je návaznost na již vymezenou zastavitelnou plochu a ze západní strany pak hraničí se zastavěným územím a již vymezenou zastavitelnou plochou. Jedná se o návrh plochy nenarušující organizaci a hydrologické poměry pozemků ZPF.

Jako veřejný zájem lze uvažovat, že se jedná o přirozený směr rozvoje v koordinaci v rozhraní území sousedících obcí, kdy hranici možného rozvoje je přeložka silnice II/101 pro kterou je zde výhodné od řešené plochy vymezen koridor.

ZA1_LZ2 – Z. 26

~~-3,54 ha, z toho DS.m=0,32 ha~~

~~plocha s využitím „Občanské vybavení veřejné“—OV a „Smíšené obytné venkovské“—SV. Plochy jsou doplněny o „Doprava silniční— místní komunikace“—DS.m.~~

~~Plochou prochází rozhraní II. a IV. třídy ochrany, přičemž na plochách II. třídy ochrany je vymezena plocha občanské vybavení veřejné, jehož realizace je bezpochyby veřejným zájmem. Zbývající část plochy je zařazena do IV. třídy ochrany, tedy na půdu méně kvalitní. Návrhem nedochází k narušení organizace ZPF.~~

LZ11b

ZO - 0.12 ha

- plocha vymezena s využitím „Zeleň ochranná“- ZO

Jedná se o zábor III. a zejména V. třídy ochrany, tedy pro ZPF postradatelných.

Plocha není vymezená nově, je pouze v jiné územní poloze.

LZ15 – Z. 27

ZA10 – 1,88 ha, SV = 1,88 ha

plocha vymezena s využitím „Smíšené obytné venkovské“-SV.

Plocha je navržena na I. a IV. třídě ochrany ZPF, v lokalitě dříve vymezené jako územní rezerva pro funkci smíšenou obytnou venkovskou. V severní hraně plochy je návaznost na zastavěné území osady Rymář. Jedná se o návrh plochy nenarušující organizaci a hydrologické poměry pozemků ZPF.

Jako veřejný zájem lze uvažovat, že se jedná o přirozený směr rozvoje v koordinaci v rozhraní území sousedících obcí.

Pozemky určené k plnění funkce lesa – není předmětem Změny č. 3

Zábor PUPFL v ÚP:

ZÁBOR ZL1 (DM a R)–plocha dopravní infrastruktury–místní komunikace a plocha rekreace - 0,03 ha

Územní plán navrhuje zábor lesní plochy pro cestu (místní komunikaci), která reálně již v místě existuje, pouze není řešena oddělením pozemku a zanesením do katastru. Cesta již dnes slouží k dopravní obsluze stávajících objektů.

Územní plán nenavrhuje plochy k zalesnění.

Změna č. 3 nevymezuje žádnou plochu na pozemcích určených k plnění funkce lesa.

II.o) Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů grafické části odůvodnění

1. Dokumentace odůvodnění změny č.3 územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení X listů textové části (strany X až X).
2. Grafická část odůvodnění změny č.3 územního plánu obsahuje celkem 2 výkresy.

II.1 – Koordinační výkres	1 : 5 000
II.2 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

TEXTOVÁ ČÁST ÚP S VYZNAČENÍM ZMĚN (SROVNÁVACÍ TEXT) (NÁVRH ÚPLNÉHO ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.3)



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č.3 ÚP SVÁROV:

Vydává:	Zastupitelstvo obce Svárov
Pořadové číslo poslední změny:	Změna č.3
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Obecní úřad Svárov
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing.arch.Martina Bredová

Projektant:
Ing. arch. Zdeněk Gottfried
Šmeralova 208/16
170 00 Praha 7
tel. 604236808

Vypuštěno z ÚP - ~~červeně přeškrtnutý rušený text~~
Vloženo změnou č.3 - zeleně
Úpravy pro opakované veřejné projednání - modře

zpracováno: 26.8.2025 v rámci návrhu Změny č. 3 ÚP pro opakované veřejné projednání

ÚZEMNÍ PLÁN SVÁROV

I. - VÝROKOVÁ ČÁST

OBSAH ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.3 ÚP NÁVRH PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU	54
I.a) Vymezení zastavěného území	56
I.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	56
I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	56
I.c1 – Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice	
I.c2 – Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	
I.c3 – Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
I.c4 – Systém sídelní zeleně	
I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek pro její využití	59
I.d1 – Dopravní infrastruktura	
I.d2 – Technická infrastruktura	
I.d3 – Občanské vybavení veřejné infrastruktury a další občanské vybavení, veřejná prostranství	
I.e) 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 nerostných surovin a podobně.....	60
I.e1– Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny a jejich využití	
I.e2– Územní systém ekologické stability	
I.e3– Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi	
I.e4– Koncepce rekreačního využívání krajiny	
I.e5- Vymezení ploch pro dobývání nerostů	
I.f) 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 (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	62
I.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	71
I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.	71
I.i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv, 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.....	71
I.j) 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	72
I.k) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona.....	72
I.l) Počet listů a výkresů v grafické části.....	72

I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

I.a) Vymezení zastavěného území

- zastavěné území obce je vymezeno k datu ~~12.2.2024~~ 12/2023
 - zastavěné území je vymezeno na výkresech č.:
- ~~1/4~~ I.1- Výkres základního členění území, ~~1/2-~~ I.2 Hlavní výkres

I.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Urbanistická koncepce rozvoje obce vychází z reálných výhledových potřeb a omezujících faktorů definovaných limity využití území. Obecným základem řešení je umožnit rozvoj obce ve všech součástech života (bydlení, práce, rekreace) při maximální snaze o zachování a rozvíjení osobitosti obce a zdravého životního prostředí. Územní plán vymezuje plochy pro novou obytnou zástavbu, občanskou vybavenost, plochy výroby a skladování s orientací na zemědělství a jezdeckví. Nepředpokládá se rozvoj průmyslové sféry.

Ve vymezeném zastavěném území sídel není dostatek proluk a volných pozemků, aby pokryly eventuální potřebu pro lokální výstavbu. Po obvodu zastavěného území byly vymezeny zastavitelné plochy pro převážně obytnou výstavbu, které pokryjí předpokládané kapacitní nároky na budoucí stavební rozvoj.

Rozvoj obce se má odehrávat ve zlepšení dopravní a technické infrastruktury, zlepšení přírodních a rekreačních podmínek. Hlavním cílem rozvoje území obce je v maximální míře využít stávající zastavěné území a rozšiřovat zástavbu obce vně sídla pouze na určených zastavitelných plochách. Hlavními cíli ochrany a rozvoje hodnot území je vytvořit optimální prostředí pro jeho obyvatele a ostatní složky životního prostředí.

~~I.c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~

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

I.c1) URBANISTICKÁ KONCEPCE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Navržené plochy urbanistického rozvoje sledují charakter urbanistické struktury stávajícího sídla. Je vymezeno zastavěné území obce, do kterého jsou zahrnuty stávající zastavěné plochy s přilehlými prostory. Nově navržené plochy stavebního rozvoje důsledně navazují na současně zastavěné území obce.

Rozvojové plochy v blízkosti sídla dotváří koncepci zástavby ve vazbě na přírodní podmínky z hlediska krajinného reliéfu, orientace ke světovým stranám a obecně kladného působení krajinné kompozice. V bytových plochách je umožněna výstavba rodinných domů, které nepřekračují svým objemem únosné limity dané charakterem krajiny. Řešení vlastního způsobu zástavby v lokalitě je dáno již místními podmínkami s návazností na komunikace, nebo budou řešeny urbanisticky v návrhu základní technické vybavenosti konkrétním projektem.

Ostatní návrhové plochy krajinářského charakteru jsou v souladu s koncepcí péče o kvalitu životního prostředí zejména s ohledem na posílení prvků ÚSES.

I.c2) VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. Pro každou plochu je ve výkresech použito grafické odlišení a písmenný index. Území je členěno na plochy dle vyhl. č. 501/2006 Sb.. Pro každou plochu je stanoveno využití hlavní, přípustné, podmíněčně přípustné, nepřípustné a podmínky prostorového uspořádání.

SEZNAM PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

SV	- SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
BX	- BYDLENÍ JINÉ
RI	- REKREACE INDIVIDUÁLNÍ
OV	- OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
OS	- OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT

OH	- OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY
VZ	- VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ
VZ.z	- VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ – ZEMĚDĚLSTVÍ
VZ.k	- VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ – SKLAD DŘEVA A KOMPOSTÁRNA
VZ.c	- VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ – CHOVATELSTVÍ
PU	- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
DS.s	- DOPRAVA SILNIČNÍ
DS.m	- DOPRAVA SILNIČNÍ – místní komunikace
DS.c	- DOPRAVA SILNIČNÍ – polní a lesní cesty
TU	- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ
WU	- VODNÍ VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ
AU	- ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ
LU	- LESNÍ VŠEOBECNÉ
MU	- SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
ZP	- ZELEŇ – PARK A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY
ZZ	- ZELEŇ – ZAHRADY A SADY
ZO	- ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

I.c23) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Územní plán vymezil celkem 20 nových návrhových lokalit – lokality Z1, Z3, Z6-9, Z11-20, Z24, Z1.2, Z1.3, 2-Z1 a plochy změny v krajině K1, 2-K1. Pozice v číselné řadě Z2, Z4, Z5, Z10, Z21-23, Z1.1 nejsou obsazeny.

Plochy pro rozvoj bydlení na plochách ~~smíšených obytných~~ jsou zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití SV-Smíšené obytné venkovské jsou navrženy vymezeny v návaznosti na hranici zastavěného území. ~~Nová zastavitelná území~~ Zastavitelné plochy rozšiřují zástavbu podél stávajících komunikací a cest.

Seznam zastavitelných území navržených územním plánem Svárov:		Plocha (ha):
Z1	VZ PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ ZEMĚDĚLSTVÍ (osada Rymář)	0,5
Z2	neobsazeno	
Z3	SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (S Svárova)	0,7
	OV PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA	
Z4	neobsazeno	
Z5	neobsazeno (PLOCHA VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÁ je plochou změny v krajině K1)	
Z6	OV PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA	0,6
Z7	OV PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA	1,0
Z8	XZ PLOCHY SPECIFICKÉ ZEMĚDĚLSKÉ (SZ Svárov)	1,1
Z9	DM PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY MÍSTNÍ KOMUNIKACE	0,5
Z10	neobsazeno	
Z11	XZ PLOCHY SPECIFICKÉ ZEMĚDĚLSKÉ (Z Svárova)	1,6
Z12	SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (Z Svárova)	2,6
Z13	SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (J Svárova)	0,4
Z14	SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (J Svárova)	0,6
Z15	OV PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA	0,2
Z16	BZ a DM PLOCHY BYDLENÍ ZEMĚDĚLSTVÍ a PLOCHA DOP.INF. MÍST.KOM.	0,4
Z17	DM a R PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY MÍSTNÍ KOMUNIKACE	0,01
Z18	SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (S Svárova)	0,9
Z19	SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (S Svárova)	0,4
Z20	XC PLOCHY SPECIFICKÉ CHOVATELSKÉ (Z katastru)	0,4
Z21	neobsazeno	
Z22	neobsazeno	
Z23	neobsazeno	
Z24	XK PLOCHY SPECIFICKÉ SKLAD DŘEVA A KOMPOSTÁRNA (Z katastru)	0,5
Z1.1	neobsazeno	
Z1.2	TI PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	0,10
Z1.3	TI PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	0,22
2-Z1	SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (vloženo změnou č.2)	

SEZNAM ZASTAVITELNÝCH PLOCH VYMEZENÝCH ÚZEMNÍM PLÁNEM SVÁROV:

Z.1	SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
	VZ - VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ
Z.2	SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
	OV - OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ
	ZO - ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ - STABILIZOVANÉ

Z.3	OV	- OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ
Z.4	OV	- OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ
Z.5	VZ.z	- VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ - ZEMĚDĚLSTVÍ
Z.6	DS.m	- DOPRAVA SILNIČNÍ – místní komunikace
Z.7	SV	- SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
	ZO	- ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ
Z.8	SV	- SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
Z.9	SV	- SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
Z.10	OV	- OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ
Z.11	BX	- BYDLENÍ JINÉ
Z.12	DS.m	- DOPRAVA SILNIČNÍ – místní komunikace
Z.13	SV	- SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
	ZO	- ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ
Z.14	SV	- SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
Z.15	VZ.c	- VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ - CHOVATELSTVÍ
Z.16	TU	- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ
Z.17	TU	- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ
Z.18	SV	- SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
<i>(vloženo změnou č.3)</i>		
Z.19	RI	REKREACE INDIVIDUÁLNÍ
	DS.m	DOPRAVA SILNIČNÍ – místní komunikace
Z.20	SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
Z.21	VZ	VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ
Z.22	VZ	VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ
	VZ.c	VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ – CHOVATELSTVÍ
Z.23	BX	BYDLENÍ JINÉ
Z.24	VZ.c	VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ – CHOVATELSTVÍ
	ZO	ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ - STABILIZOVANÉ
Z.25	SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
Z.26	SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
	OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ
	DS.m	DOPRAVA SILNIČNÍ – místní komunikace
Z.27	SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

PLOCHY PŘESTAVBY

~~Plochy přestavby nejsou navrhovány.~~

Je navržena plocha přestavby P.1.

P.1 navržené využití SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

I.c34) SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Zeleň v sídle se nachází v místě kolem centrálních prostranství a v zastavěné části, kde jsou u komunikace vzrostlé stromy. Dále je sídelní zeleň reprezentována výhradně v zahradách a na oplocených soukromých pozemcích.

Pro sídelní zeleň v obci jsou určeny samostatné plochy:

~~ZV – PLOCHY ZELENĚ – VEŘEJNÉ~~

ZP - ZELEŇ – PARK A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY

~~ZZ – PLOCHY ZELENĚ – ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ~~

ZZ - ZELEŇ – ZAHRADY A SADY

~~ZO – PLOCHY ZELENĚ – OCHRANNÉ~~

ZO - ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

Další prvky sídelní zeleně se budou realizovat v rámci ostatních ploch s rozdílným využitím (např SV).

**I.d) ~~Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění~~
Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení
podmínek pro její využití**

I.d1) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Katastrům obce prochází síť silnic III. třídy:

III/10136	Svárov – Unhošť
III/10134	Červený Újezd – Svárov – Dolní Podkozí
III/10133	Svárov – Ptice – I
III/10132	Svárov – Ptice – II

Z nadřazené dokumentace vyplývá požadavek na zpracování trasy dopravního koridoru –silnice II/101. ~~v severovýchodním rohu katastru. Jedná se o územní rezervu.~~ Tento požadavek je promítnut ~~v územní rezervě REZ 1~~ ve vymezení dvou částí koridoru **R.1 a R.2** jako územní rezerva.

Pro přístupové místní komunikace jsou navrženy plochy ~~DM – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (Z9, Z16, Z17)~~ **DM.m – DOPRAVA SILNIČNÍ – místní komunikace (Z.6, Z.12, Z.19, Z.26).**

Pro nově navržené zastavitelné plochy bude třeba vybudovat síť místních a obslužných komunikací. Jejich trasy jsou zakresleny, pakliže se jedná u vytvoření přístupové komunikace. Komunikace uvnitř funkčních ploch nejsou v rozvojových lokalitách znázorněny. Konkrétní trasování bude projednáno při zpracování projektu základní technické vybavenosti pro každou lokalitu. Řešení nově navrhovaných komunikací musí být provedeno tak, aby jejich šířka a poloměry zatáček vždy umožnily průjezd těžké požární techniky.

I.d2) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Základní koncepce řešení jednotlivých sítí technické infrastruktury je navržena při respektování Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje a dále při respektování ochranných pásem stávající technické infrastruktury.

Vedení technické infrastruktury pro napojení objektů v řešeném území bude přizpůsobeno pokud možno poloze komunikací, popř. veřejného prostranství.

Id2.1. Elektrická energie

Obec Svárov je zásobována elektrickou energií z kmenových linek 22 kV napájeného z kmenového vedení procházející od jihovýchodu k severu k Unhošti. Na odbočce ke Svárovu jsou v severní části obce 3 sloupové trafostanice (u zemědělského objektu, u hřbitova a u ČOV). Další 1 trafostanice je v osadě Rymář.

V územním plánu nejsou navrženy nové trafostanice. Nová zástavba bude řešena posílením stávajících trafostanic, případně vybudování nových v příhodném místě podle stavu v energetické soustavě a podle dohod provozovatele energetické sítě s vlastníky pozemků. Funkční využití ploch s rozdílným využitím umožňuje trasování inženýrských sítí včetně umístění trafostanic.

Id2.2. Plyn

Rozvod plynu STL je proveden v zastavěné části obce Svárov . Návrhové lokality budou připojeny prodloužením stávajících tras. Jejich umístění je umožněno v přípustném využití ploch.

Id2.3. Spoje a telekomunikace, veřejné osvětlení

Rozvojové lokality budou napojeny na stávající síť.

Do katastru zasahují ochranná pásma letiště. Územím prochází radioreléová trasa od jihovýchodu k severozápadu.

Id2b.4 Vodní hospodářství

- VODNÍ TOKY A VODNÍ PLOCHY

Význam řešeného území pro vodní hospodářství je v regionálním měřítku průměrný. Hospodaření a využívání území není omezeno jinými než obecně platnými zásadami, platnými pro nakládání s vodami podle zákona o vodách.

Územní plán navrhuje změny ve vodohospodářském řešení krajiny: ~~v lokalitě K1. Lokalita K1 – VV – plocha vodní a vodohospodářská – K.1.~~ Plocha změny v krajině K.1 s využitím WU – vodní a vodohospodářské všeobecné je určena pro novou vodní plochu v blízkosti zastavěného území obce. Jedná se o plochu trvale zvodněnou se stávajícím mokřadem, bez možnosti zemědělského využití.

VODOVOD – NÁVRH ŘEŠENÍ:

V současné době je obec napojena na skupinový vodovod. Vodovodní řad je rozveden v obci Svárov. Osada Rymář využívá vlastních zdrojů, domovních studní. Navržené lokality budou napojeny na stávající rozvod. Funkční využití ploch s rozdílným využitím umožňuje trasování inženýrských sítí.

NÁVRH ŘEŠENÍ POŽÁRNÍ VODY

Zdrojem požární vody je rybník v centru sídla.

KANALIZACE – NÁVRH ŘEŠENÍ:

Obec Svárov má vybudovanou vlastní jednotnou kanalizační síť, která je napojena na stávající čistírnu odpadních vod. Nové zástavby budou napojeny na stávající kanalizační síť s vyústěním do ČOV.

V osadě Rymář je navržena zastavitelná plocha ~~Z1.2 (TI – plochy technické infrastruktury)~~ Z.17 (TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ) pro umístění nové ČOV. U chatové osady jihovýchodně od Svárova je navržena zastavitelná plocha ~~Z1.3 (TI – plochy technické infrastruktury)~~ Z.16 (TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ) pro umístění ČOV, která bude sloužit pro likvidaci odpadních vod z chatové osady. Do vybudování obou ČOV může být likvidace splaškových odpadních vod chatové osady i osady Rymář řešena domovními septiky, jímkami nebo domácími ČOV.

Nová výstavba u osady Rymář (~~Z1.1 a Z.21~~) může být řešena domovními septiky, jímkami, případně domácími ČOV.

Zástavba v lokalitách ~~Z16, Z20 a Z24~~ Z.11, Z.15, ~~Z.19~~, Z.23, Z.24, západně od Svárova, může být též řešena domovními septiky, jímkami nebo domácími ČOV.

Dešťová voda by měla být zasakována a akumulována v místě spadu na pozemcích stavby.

Id2.5 Odpadové hospodářství

Tuhý komunální odpad (TKO) z obce Svárov je svážen na skládku mimo katastr obce. V řešeném území se nenacházejí žádné skládky TKO. Komunální odpad bude likvidován běžným popelnicovým způsobem s vyvážením v pravidelných intervalech. V obci jsou kontejnery na tříděný odpad. Pro velkoobjemový směsný odpad jsou v obci přistavovány kontejnery.

I.d3) OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Velikost obce a její rozvojové perspektivy nevyžadují prvky občanského vybavení nadmístního významu. Jsou navrženy rozvojové lokality pro místní zařízení občanského vybavení. Obec bude nadále vázána na sídla vyššího významu, hlavně Kladno a Prahu.

~~**I.e) Konceptce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin.**~~

Konceptce 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 nerostných surovin a podobně

I.e1) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY A JEJICH VYUŽITÍ

Významným faktorem vytvářejícím kvalitu přírodního prostředí je sousedství přírodního parku Povodí Kačáku. Jeho hranice probíhá po západním okraji zástavby obce. Součástí přírodního parku jsou rozsáhlé kompaktní lesní celky. Vzhledem k významnému přírodnímu prvku je důležité zachovat i do budoucna prostupnost krajiny s navazující doprovodnou krajinnou zelení. Stávající prvky krajinné zeleně zejména podél cest je třeba posilovat a doplňovat.

V jižní části území je památný strom. Téměř 2/3 území pokrývá přírodní park Povodí Kačáku. Hranice probíhá obcí Svárov podél silnic III/10134 a III/10136.

Před realizací záměrů „v lokalitách ~~Z1-VZ, Z8-XZ, Z11-XZ, Z12-SV, Z21-SV a společně Z16-BZ a Z20-XC~~“ „v plochách Z.1(VZ,SV), Z.5(VZ), Z.7(SV) a společně Z.11(BX), Z.23(BX), Z.15(VZ.c) a Z.24(VZ.c)“ je nutné vyžádat si vyjádření příslušného úřadu z hlediska posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb.

Při realizaci záměrů v lokalitách v pohledových částech (horizontech) v Přírodním parku Povodí

Kačáku je nutné prokázat, že nedojde k narušení krajinného rázu a ovlivnění krajiny (pohledová část, horizonty). Je nutné si vyžádat stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody.

Prostorové členění ploch bude v největší možné míře respektovat měřítko a charakter okolní krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Za stávající ČOV (~~funkční~~ plocha ~~TI~~ TU) se doporučuje vybudovat sedimentační nádrž či nádrže (rybníčky) níže po toku pro zlepšení funkčnosti této ČOV (výrazně lepší ředění přečištěných odpadních vod, možnost čištění sedimentu atd.) a současně jsou opatřením pro zlepšení vodní bilance (mj. vyrovnanost průtoků v této bezejmenné vodoteči).

Doporučuje se akumulace soustředěného povrchového odtoku dešťových vod ze zastřešených a zpevněných ploch a jejich využití k zajištění vyrovnaného průtoku ve vodotečích a nadlepšení průtočného množství vody ve vazbě na vypouštění přečištěných vod z navazující stávající ČOV.

Prostor Svárovského potoka mezi ~~Z8 a Z14~~ plochami VZ.z je potřeba doplnit o břehové porosty, popř. akumulací nádrže. Neprovádět zde další významné terénní úpravy či zpevňování ploch a nezastavovat území.

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

~~K1—plocha vodní a vodohospodářská~~

K.1 WU - vodní a vodohospodářské všeobecné je navržena pro zřízení nové vodní plochy.

~~2-K1—plochy zeleně—zahrady v obytné zóně (vlozeno změnou č.2)~~

ZO – ~~PLOCHY ZELENĚ—OCHRANNÉ ZELENĚ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ~~

Podél účelových komunikací v krajině byla provedena výsadba liniové zeleně, která plní ochrannou a izolační funkci. V místech, kde výsadba dosud nebyla provedena, je třeba zeleň doplnit. Podél vybraných úseků komunikací, hranice zastavěného území a zastavitelných ploch jsou navrženy pásy ochranné a izolační zeleně.

V řešeném území obce Svárov se nenachází registrovaný významný krajinný prvek. Významnými krajinnými prvky ze zákona §3 odst.1 písm.b) jsou všechny lesy, rybníky, vodní toky a údolní nivy vodních toků. Rašeliště a jezera se ve Svárově nevyskytují. V území se nenachází přechodně chráněná plocha, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality, smluvně chráněná území, ptáčích oblastí.

Územní plán nezasahuje do současného stavu krajiny. V případě biokoridorů navrhuje posílení přírodního prvku v území.

I.e2) ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

~~Obec Svárov se nachází v ploše řešené Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. Katastrem prochází nadregionální biokoridor NK 54 s probíhající osou mezofilní hájovou. Součástí biokoridoru je ochranná zóna nadregionálního biokoridoru. Regionální biocentrum 1474 Dolní Podkozí zasahuje do řešeného území na jihu při hranici katastru. Regionální biokoridory jsou již mimo řešené území.~~

~~Prvky ÚSES~~

~~Nadregionální biokoridor NK 54—osa probíhá lesními celky od severozápadu k jihovýchodu~~

~~Ochranná zóna nadregionálního biokoridoru—vytváří široký pás území souběžně s osou biokoridoru~~

~~RBC 1474 Dolní Podkozí~~

~~Prvky ÚSES jsou znázorněny graficky ve výkresech: I/2—Hlavní výkres, I/3—Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.~~

Na území obce je územní systém ekologické stability zastoupen prvky nadregionální úrovně, kdy se jedná o nadregionální biokoridor a vložené regionální biocentrum.

Je vymezena část **nadregionálního biokoridoru NK 54** Pochvalovská stráž - Karlštejn, Koda (mezofilní hájový) a část vloženého regionálního biocentra **1474 Dolní Podkozí** – hranice obce - Ptice. Vymezení v ÚP je totožné s vymezením v ZÚR SK, označení v ÚP je pro nadregionální biokoridor **NRBK.54 a pro regionální biocentrum RBC. 1474- Dolní Podkozí**

Předmětné části skladebných prvků ÚSES jsou vymezeny jako veřejně prospěšné opatření – ve shodě se ZÚR SK.; označení VU.1 a VU.2

Ze stanovených zásad v ZÚR SK pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) chránit vymezené plochy a koridory pro ÚSES před změnami ve využití území, jejichž důsledkem je:

- snížení stupně ekologické stability těchto ploch;
- znemožnění budoucího založení vymezené skladebné části ÚSES nebo narušení kontinuity ÚSES v požadovaných prostorových parametrech;
- zánik skladebné části ÚSES.

Prvky ÚSES jsou znázorněny graficky ve výkresech: ~~4/2~~ I.2 – Hlavní výkres, ~~4/3~~ I.3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a II.1 - koordinační výkres

I.e3) PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Území je protkáno sítí polních a pěších cest, které se vytvářely postupem času v místech hospodářské potřeby. V katastru obce neprobíhají pozemkové úpravy. Charakter krajiny a klimatické podmínky nevyžadují návrh protipovodňových opatření. Obecnými hospodářskými nástroji proti splavování půdy z polí jsou zejména vhodná volba zemědělských plodin (např. obilniny na místo okopanin), orba po vrstevnici nebo výsadba křovin.

I.e4) KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

V území jsou chatové osady a rekreační plochy západně od zastavěného území obce. ~~Územní plán nenavrhuje rozvoj chatových osad.~~ Vhodná je pěší turistika a cykloturistika ve volné krajině.

~~Je vymezena zastavitelná plocha Z.19 – RI (Rekreace individuální) v lokalitě Nový dvůr v blízkosti stávající plochy téhož využití. Na plochu Z.19 navazuje návrhová plocha ZZ (Zeleň zahrady a sady).~~

I.e5) VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Poddolovaná a sesuvná území, ložiska nerostných surovin a plochy specifické sloužící obraně státu se v k.ú. Svárov u Unhoště nenacházejí. Poddolované území č.4795 Ptice do území obce Svárov nezasahuje.

I.f) 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 (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

~~Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. Pro každou plochu je ve výkresech použito grafické odlišení a písmenný index. Území je členěno na plochy dle vyhl. č. 501/2006 Sb., §4-19. Pro každou plochu je stanoveno využití hlavní, přípustné, podmíněně přípustné, nepřípustné a podmínky prostorového uspořádání.~~

~~Seznam ploch s rozdílným způsobem využití stanovených v územním plánu:~~

- ~~SV — Plochy smíšené obytné — venkovské~~
- ~~BZ — Plochy bydlení — zemědělství~~
- ~~R — Plochy rekreace~~
- ~~OV — Plochy občanského vybavení — veřejná infrastruktura~~
- ~~OS — Plochy občanského vybavení — sportovní zařízení~~
- ~~OH — Plochy občanského vybavení — hřbitov~~
- ~~VZ — Plochy výroby a skladování — zemědělství~~
- ~~XZ — Plochy specifické — zemědělské~~
- ~~XK — Plochy specifické — sklad dřeva a kompostárna~~
- ~~XC — Plochy specifické — chovatelské~~
- ~~PV — Plochy veřejných prostranství~~
- ~~DS — Plochy dopravní infrastruktury — silnice II.a III.třídy~~
- ~~DM — Plochy dopravní infrastruktury — místní komunikace~~

- DC — Plochy dopravní infrastruktury — polní a lesní cesty
- TI — Plochy technické infrastruktury
- VV — Plochy vodní a vodohospodářské
- NZ — Plochy zemědělské
- NL — Plochy lesní
- NS — Plochy smíšené nezastavěného území
- ZV — Plochy zeleně — veřejné
- ZZ — Plochy zeleně — zahrady v obytné zóně
- ZO — Plochy zeleně — ochranné

SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ

SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

A) Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

B) Přípustné využití:

- bydlení – nízkopodlažní zástavba, dvojdomy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení
- sportovní zařízení a hřiště
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) ~~Podmínečně~~ Podmíněně přípustné využití:

- drobná nerušící výroba a skladování, a podnikatelské aktivity za podmínky dodržení hygienických limitů (zejména hluk) na hranici vlastního pozemku.
- stavební záměr výstavby objektu bydlení na pozemku v severní části **Z12 Z.7**, který sousedí s plochou **Z14** s aktualizovanou částí zastavěného území (**LZ13.c-VZz**), prokáže, že umístění objektu je v souladu s hygienickými limity (např. hluk, prach...) stanovenými v příslušných předpisech.

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, např. stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály, centra dopravních služeb, hutnictví, chemii a těžké strojírenství..

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- a) max. výška obytných objektů – 2NP včetně podkroví
- b) max. výška hospodářských a provozních staveb – 10m v hřeben ,
- c) v zastavěném území obce – zastavitelná plocha pozemku –max. 90% , platí pro vlastnické celky
- d) v navržených zastavitelných plochách – zastavitelná plocha pozemku max. 40%. **V navržené zastavitelné ploše Z.27 je přípustná max. zastavitelná plocha pozemku max. 50%.**

~~V zastavitelné ploše Z.26 (LZ2) v části pro využití smíšené obytné venkovské (SV) bude vymezeno veřejné prostranství o min. výměře 1500 m².~~

BZ – PLOCHY BYDLENÍ – ZEMĚDĚLSTVÍ

BX – BYDLENÍ JINÉ

A) Hlavní využití:

- bydlení v zemědělské usedlosti

B) Přípustné využití:

- zemědělská farma
- zemědělská usedlost se zaměřením na ekozemědělství a agroturistiku s pastevectvím na přilehlých plochách
- související dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) ~~Podmínečně~~ Podmíněně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavní a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- a) max. výška obytných objektů – 2NP včetně podkroví

- b) max. výška hospodářských a provozních staveb – 8m v hřebeni
- c) zastavitelná plocha pozemku max. 40%

R – PLOCHY REKREACE

RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro sport a rekreaci

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb rekreace v souladu s jejich účelem
- chatové osady, stavby pro rodinnou rekreaci
- veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) ~~Podmínečně~~ Podmíněně přípustné využití:

- bydlení – za podmínky splnění parametrů pro obytnou zástavbu (dopravní napojení, odstupové vzdálenosti apod.)

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavní a přípustným využitím, např. stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- v plochách je umožněna výstavba budov max. do 1NP s možností obytného podkroví
- zastavitelná plocha pozemku max. 30%

OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro výkon služby církevního řádu, občanská vybavenost

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- **stavby sociálního bydlení a sociální péče, např. centrum seniorů, soc. bydlení pro matky samoživitelky a seniory apod.**
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) ~~Podmínečně~~ Podmíněně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavní a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška objektů je 3.np
- zastavitelnost pozemků se stanovuje na 40%, **do procenta zastavitelnosti se nezapočítávají zpevněné plochy**

OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro sport a rekreaci

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) ~~Podmínečně~~ Podmíněně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavní a přípustným využitím, např. stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- ve sportovních plochách je umožněna výstavba budov do max. výšky 5m, jednopodlažní stavby.

OH – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOV

OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro funkci pohřební a církevní

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) ~~Podmínečně~~ Podmíněně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavní a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání: - nestanovují se

VZ – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSTVÍ

VZ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ

A) Hlavní využití:

- stavby výroby a skladování se zaměřením na zemědělství

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb výroby a skladování se zaměřením na zemědělství v souladu s jejich účelem
- stavby pro zemědělství a chovatelství
- stavby administrativní, výzkumné, vývojové, zkušební a veřejné infrastruktury, které budou plnit doplňkovou funkci
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň
- pro lokalitu LZ1-1 (Rymáňský dvůr) je přípustné využití rozšířeno o agroturistiku, ubytování (včetně trvalého bydlení), stravovací zařízení a pivovar

C) ~~Podmínečně~~ Podmíněně přípustné využití:

- služební a pohotovostní byty (plocha bytů max. 10% z plochy pozemku), podmínkou je zajištění hlukových limitů pro chráněný obytný prostor.

D) Nepřípustné využití

- všechny druhy činností, které se neslučují s hlavní a přípustnou funkcí

- stavby a zařízení pro zdravotnictví, hutnictví, chemii a těžké strojírenství, bydlení (kromě služebního bytu).

- v zastavitelné ploše **Z4 Z. 1 a Z.21** je vyloučena živočišná výroba.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Max. výška objektů 12m

Max. 2 nadzemní podlaží

Pro plochu Z1 je stanoveno:

Min. plocha zeleně – 15% ze zastavitelné plochy

Max. zpevněná a zastavěná plocha – 70% ze zastavitelné plochy

zbytek např. vodní plochy, další zeleň apod.

XZ – PLOCHY SPECIFICKÉ – ZEMĚDĚLSKÉ

VZ.z – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ - ZEMĚDĚLSTVÍ

A) Hlavní využití:

- stavby pro jezdeckví a výcvik koní

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb hlavního využití v souladu s jejich účelem.

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- zpracování dřeva

C) Podmínečně Podmíněně přípustné využití:

negativní účinky na životní prostředí, překračující nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech, nepřekročí hranice areálu.

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmínečně přípustným využitím,
- zemědělská živočišná výroba,

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Max. výška objektů 12m

Max. 2 nadzemní podlaží

Pro plochy **Z8 Z.5 a Z14** je stanoveno:

Min. plocha zeleně – 15% ze zastavitelné plochy

Max. zpevněná a zastavěná plocha – 70% ze zastavitelné plochy

zbytek např. vodní plochy, další zeleň apod.

~~XK – PLOCHY SPECIFICKÉ – SKLAD DŘEVA A KOMPOSTÁRNA~~

VZ.k – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ – SKLAD DŘEVA A KOMPOSTÁRNA

A) Hlavní využití:

- skladování a manipulace surového dřeva, kompostárna

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb hlavního využití v souladu s jejich účelem
- sběrný dvůr
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- zdroj vody na zkrápění (např. retenční nádrž na dešťovou vodu z parcely 109/22 a z plochy **Z16 Z.11**)
- 2 obytné buňky pro zaměstnance skladu dřeva
- 1 kancelářská buňka pro zařízení kompostárny

C) Podmínečně Podmíněně přípustné využití:

není stanoveno

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmínečně přípustným využitím,
- zemědělská živočišná výroba,

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Na polovině pozemku bude prostor pro skladování a manipulaci surového dřeva, jejíž součástí může být zpevněná plocha 30x15m s 2 obytnými buňkami pro zaměstnance. Na druhé polovině zastavitelné plochy lze umístit faremní kompostárnu a sběrný dvůr se zpevněnou plochou 30x20m, vybavenou 1 kancelářskou buňkou a 6 kontejnery.

~~XC – PLOCHY SPECIFICKÉ – CHOVATELSKÉ~~

VZ.c – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ – CHOVATELSTVÍ

A) Hlavní využití:

- stavby pro chov hospodářských zvířat (krávy, koně, kozy)

B) Přípustné využití:

- výběh pro skot v návaznosti na stavbu hlavní
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- zemědělská výroba a skladování zemědělských produktů

C) Podmínečně Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmínečně přípustným využitím,

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Na ploše lze umístit max. 1 budovu. Bude se jednat o stáj pro skot o rozměru max. 12x40m s výškou v hřebeni do 8m a s prostorem pro uskladnění krmného obilí. K budově může přiléhat zpevněný výběh pro ustájený skot o rozměru 40x20m ohrazený dřevěnou ohradou. Směrem k obci bude budova

odcloněna ochrannou zelení.

Specifická podmínka pro plochu ~~Z20~~ Z.15 na pozemku parc.č. 109/22 v k.ú. Svárov (vlozeno změnou č.2): Na ploše lze umístit maximálně 2 stavby pro hospodářská zvířata s výjimkou vepřového dobytku o rozměrech 12 x 40m a zastřešený výběh o rozměrech 40 x 20m. V ploše bude směrem k zastavěné části obce vysazena ochranná zeleň

PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

A) Hlavní využití:

- stavby veřejných komunikací a prostranství

B) Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové
- chodníky, stezky
- stavby pro cykloturistiku
- související dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky zejména sídelní zeleň
- **stavby teras s lehkým zastřešením**

C) **Podmínečně** Podmíněně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, např. stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

– nestanovují se

DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNICE II.A III.TŘÍDY

DS.s – DOPRAVA SILNIČNÍ

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – silnice II. a III. třídy

B) Přípustné využití:

- silnice II. a III. třídy, místní komunikace, veřejná prostranství
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací

C) **Podmínečně** Podmíněně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití:

Jiná než hlavní a přípustná činnost není povolena

E) Podmínky prostorového uspořádání:

– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DM – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY MÍSTNÍ KOMUNIKACE

DS.m – DOPRAVA SILNIČNÍ – místní komunikace

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – místní komunikace

B) Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, drobná architektura v krajině

C) **Podmínečně** Podmíněně využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Podmínky prostorového uspořádání:

– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DC – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY POLNÍ A LESNÍ CESTY

DS.c – DOPRAVA SILNIČNÍ – polní a lesní cesty

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – polní a lesní cesty

B) Přípustné využití:

- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň
- drobná architektura v krajině

C) ~~Podmínečně~~ Podmíněně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Podmínky prostorového uspořádání:

– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

TI – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ

A) Hlavní využití:

- zajištění funkce čistírny odpadních vod, technická infrastruktura

B) Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářské stavby
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) ~~Podmínečně~~ Podmíněně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- všechny druhy činností, které se neslučují s hlavní a přípustnou funkcí

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Pro stavbu ČOV se nestanovují.

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

WU – VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ

A) Hlavní využití:

- vodní plochy, vodní toky a pozemky s převažujícím vodohospodářským využitím

B) Přípustné využití:

Činnosti k zajištění podmínek pro nakládání s vodami ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Dopravní a technická infrastruktura, drobná krajinná architektura, sport a rekreace v krajině, realizace protipovodňových opatření v krajině, přírodní složky.

C) ~~Podmínečně~~ Podmíněně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

AU – ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

A) Hlavní využití:

Zemědělské využití

B) Přípustné využití:

Činnosti pro zajištění zemědělského využití, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, včelín se zázemin, dopravní a technická infrastruktura, drobná krajinná architektura, sport a rekreace v krajině, realizace protipovodňových opatření v krajině, přírodní složky.

C) ~~Podmínečně~~ Podmíněně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno. **Nepřípustné jsou větrné a fotovoltaické elektrárny s výkonem nad 100 kW.**

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

NL – PLOCHY LESNÍ

LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ

A) Hlavní využití:

Plochy s pozemky určenými k plnění funkce lesa

B) Přípustné využití:

Činnosti k zajištění podmínek využití pozemků pro les. Stavby a zařízení lesního hospodářství. Dopravní a technická infrastruktura, drobná krajinná architektura, sport a rekreace v krajině, realizace protipovodňových opatření v krajině, přírodní složky.

C) Podmínečně Podmíněně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné činnosti:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

MU – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ

A) Hlavní využití:

Nezastavěné území bez převažujícího způsobu využití

B) Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu a hospodaření na poz. ZPF
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- dopravní a technická infrastruktura
- sportovní a rekreační využití
- drobná krajinná architektura. realizace protipovodňových opatření v krajině
- pastevní přístřešky a krmná zařízení do rozměru 10 x 4m

C) Podmínečně Podmíněně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno. **Nepřípustné jsou větrné a fotovoltaické elektrárny s výkonem nad 100 kW.**

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

ZV – PLOCHY ZELENĚ – VEŘEJNÉ

ZP – ZELENĚ – PARK A PARKOVÉ UPRAVENÉ PLOCHY

A) Hlavní využití:

Veřejná, parková zeleň v sídle

B) Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu a hospodaření na poz. ZPF
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- dopravní a technická infrastruktura
- drobná krajinná architektura. realizace protipovodňových opatření v krajině

C) Podmínečně Podmíněně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

ZZ – PLOCHY ZELENĚ – ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ

ZZ – ZELENĚ – ZAHRADY A SADY

A) Hlavní využití:

- plochy sídelní a krajinné zeleně převážně využívané jako zahrady a pěšební sady, mající nepostradatelný vliv na udržení krajinného rázu
- plochy okrasných a užitkových zahradních a sadovnických kultur, s převažující vazbou na plochy bydlení a rodinné rekreace

B) Přípustné využití:

- oplocené a neoplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- doplňování a obnova stromových výsadeb
- na pozemku lze umístit jednu doplňkovou stavbu – hospodářský objekt související s hlavním využitím, tzn. stavbu pro uskladnění hospodářských produktů a náradí o zastavěné ploše do 25m²
- chodníky, cyklostezky
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- dopravní a technická infrastruktura
- drobná parková a krajinná architektura

C) ~~Podmínečně~~ Podmíněně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející (tzn. především využití pro bydlení, výrobu a skladování, chov drůbeže a dobytka, občanskou vybavenost, individuální rekreaci a garážování automobilů)

E) Podmínky prostorového uspořádání

- výšková hladina pro doplňkové stavby max. 4,8m nad upravený terén
- hospodářský objekt o zastavitelné ploše max. 25m²

**~~ZO – PLOCHY ZELENĚ – OCHRANNÉ~~
ZO – ZELENĚ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ**

A) Hlavní využití:

Ochranná a izolační zeleň v sídle a ve volné krajině

B) Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu a hospodaření na poz. ZPF
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- související dopravní a technická infrastruktura

Drobná krajinná architektura. Realizace protipovodňových opatření v krajině .

C) ~~Podmínečně~~ Podmíněně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

VYMEZENÍ POJMŮ

Přírodní složky – výsadba nízkokmenné a vysokokmenné zeleně, travní porosty, parkové úpravy.

Drobná nerušící výroba a podnikatelská činnost – výroba a podnikatelské aktivity do výše max. 3 zaměstnanců, zároveň musí splňovat hygienické limity hluku, prachu a zápachu na hranici pozemku.

Vlastní pozemek – pozemek vlastnický náležející k posuzovanému záměru.

Negativní účinky na životní prostředí překračující nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech – negativními účinky se rozumí např. hlučnost, prašnost, intenzita dopravy, zhoršení hydrogeologických podmínek apod.

Služební byt – byt pro bydlení zaměstnance nebo jiného pracovníka provozovny

Sportovní areál – soubor vlastnický i provozně propojených pozemků a staveb, sloužící ke sportovní funkci.

Lehký průmysl – spotřebitelský průmysl, který vyrábí malé spotřební zboží (např. potravinářský, oděvní, obuvnický, nábytkářský, papírenský apod.)

Drobná krajinná architektura – pomníky, kapličky, odpočinková místa s přestřešením, vybavená relaxačními a odpočinkovými prvky.

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

Jsou navrženy 2 veřejně prospěšné stavby.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY:

~~VPS-1~~ VT.1 – ČOV - CHATOVÁ OSADA

~~VPS-2~~ VT.2 – ČOV – RYMÁŇ

Jsou navržena 2 veřejně prospěšná opatření.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ OPATŘENÍ:

~~VPO-1~~ VU.1 – plocha nadregionálního biokoridoru NK 54.

~~VPO-2~~ VU.2 – část regionálního biocentra RBC 1474 Dolní Podkozí, která zasahuje do kat. území Svárov.

Umístění ~~VPO~~ veřejně prospěšných opatření je převzato ze ZÚR Středočeského kraje a zpřesněno. Graficky je znázorněno na výkresu ~~I/3~~ I.3 – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5-odst.1 8 katastrálního zákona

Veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro která je možno uplatnit předkupní právo, územní plán nestanovuje.

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

~~REZ-1 Je vymezena plocha územní rezervy REZ-1 pro koridor dopravní infrastruktury – silnice II. třídy (II/101). Jedná se o zapracování požadavku ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.~~

~~Podmínky budoucího využití plochy rezervy:~~

~~Budoucí možné využití je stanoveno pro typ plochy s rozdílným způsobem využití DS-I – plochy dopravní infrastruktury – silnice I. a II. třídy, kde hlavním využitím budou stavby dopravní infrastruktury v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje~~

~~REZ-2 – Územní rezerva pro budoucí plochy smíšené obytné jižně od osady Rymář.~~

~~Podmínky budoucího využití plochy rezervy:~~

~~Budoucí možné využití je stanoveno pro typ plochy s rozdílným způsobem využití SV – plochy smíšené obytné – venkovské, kde hlavním využitím bude bydlení v rodinných domech.~~

~~Při změně územního plánu bude prověřeno, zda potřeba zachování územních rezerv trvá, popřípadě zda změny v území vytvořily podmínky pro jejich využití.~~

Plocha územní rezervy **R.1 a R.2** pro veřejnou dopravní infrastrukturu

R.1 – plocha v severovýchodní části správního území. Jedná se o část koridoru s návazností na území města Unhošť a na území obce Červený Újezd.

R.2 – plocha v jihovýchodní části správního území. Jedná se o část koridoru s návazností na území obce Červený Újezd a na území obce Ptice

Požadovaný způsob využití je DSs – DOPRAVA SILNIČNÍ, kde hlavním využitím budou stavby dopravní infrastruktury – stavba silnice II/101 - v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Plocha územní rezervy **R.3** pro využití smíšené obytné jižně od osady Rymář

R.3 – plocha navazuje na zastavěné území Rymář. Využití je stanoveno pro typ plochy s rozdílným způsobem využití SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ, kde hlavním využitím bude bydlení v rodinných domech.

Při vyhotovení Zprávy o uplatňování územního plánu nebo při pořízení budoucí případné změny ÚP

bude prověřeno, zda potřeba zachování územních rezerv trvá, popřípadě zda situace v území vytvoří podmínky pro změnu plochy územní rezervy na koridor dopravní infrastruktury v případě R.1 a R.2 a na zastavitelnou plochu v případě R.3.

~~I.j) 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.~~

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

Pro zastavitelné plochy ~~Z3, Z6, Z7, Z12, Z18, Z19~~ Z.3, Z.4, Z.14 a plochu změn v krajině K.1 je stanovena povinnost pořízení územní studie jako podmínka pro rozhodování o změnách v území. Studie prověří m.j. kostru dopravní a technické infrastruktury (dopravní obslužnost, parkování), veřejná prostranství (veřejná zeleň), dělení pozemků, plochy pro zdravotně rekreační aktivity apod. Územní studie bude pořízena do ~~6-ti let od vydání územního plánu~~ 31.12.2030.

Označení podmínky v grafické části:

ÚS.1 - plocha změny v krajině K.1

ÚS.2 - zastavitelná plocha Z.3

ÚS.3 - zastavitelná plocha Z.4

ÚS.4 - zastavitelná plocha Z.14

1k) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona

Územní plán nemá negativní vliv na chráněnou oblast, evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

~~I.k) I.l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části.~~

Počet listů a výkresů v grafické části

1. Textová část územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení xx listů A4 textové části (str.x-xx)

2. Grafická část územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy.

Seznam příloh:

~~#1~~ II.1 –Výkres základního členění území 1 : 5 000

~~#2~~ II.2 - Hlavní výkres 1 : 5 000

~~#3~~ II.3 –Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000