

# ÚZEMNÍ PLÁN MRAČ

---



## Textová část

### Návrh pro **opakované** veřejné projednání



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

Územní plán Mrač byl spolufinancován z  
prostředků Ministerstva pro místní rozvoj

---

#### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

Označení správního orgánu, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo obce Mrač

Datum nabytí účinnosti:

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

František Zvolský,  
starosta obce Mrač

Otisk úředního razítka:

---

02 / 202209 / 2024

<b>Název dokumentace:</b>	<b>Územní plán Mrač</b>
<b>Objednatel:</b>	<b>Obec Mrač</b> Mrač 14, 257 21, Poříčí nad Sázavou
<b>Pořizovatel:</b>	<b>Obecní úřad Mrač</b> Mrač 14, 257 21, Poříčí nad Sázavou který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb.
<b>Určený zastupitel:</b>	<b>František Zvolský</b>
<b>Projektant:</b>	<b>Ing. Petr Laube</b> Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice
<b>Autorský kolektiv:</b>	Ing. Františka Nováčková, Ing. Alena Šimčíková (ČKA 1845)

**Obsah:**

<b>I.</b>	<b>Výroková část územního plánu</b>	
<b>a.</b>	<b>Vymezení zastavěného území</b>	<b>5</b>
<b>b.</b>	<b>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot</b>	<b>5</b>
<b>c.</b>	<b>Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	<b>8</b>
c.1	Základní zásady urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice	8
c.2	Urbanistická koncepce jednotlivých místních částí, včetně urbanistické kompozice	8
c.3	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	10
c.4	Zastavitelné plochy	10
c.5	Plochy přestavby	11
c.6	Koncepce systému sídelní zeleně v zastavěném území a zastavitelných plochách	11
<b>d.</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</b>	<b>11</b>
d.1	Koncepce občanského vybavení	11
d.2	Koncepce dopravní infrastruktury	12
d.2.1	Železniční doprava	12
d.2.2	Silniční doprava	12
d.2.3	Komunikace místního významu	13
d.2.4	Parkovací a odstavné plochy	13
d.2.5	Cyklostezky a cyklotrasy	13
d.2.6	Pěší a turistické trasy	13
d.2.7	Veřejná doprava	14
d.3	Koncepce technické infrastruktury	14
d.3.1	Zásobování pitnou vodou	14
d.3.2	Likvidace odpadních vod	14
d.3.3	Likvidace dešťových vod	14
d.3.4	Vodní toky a vodní plochy	15
d.3.5	Zásobování elektrickou energií	15
d.3.6	Spoje	15
d.3.7	Likvidace odpadů	15
d.3.8	Zásobování plynem a teplem	15
<b>e.</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin</b>	<b>16</b>
e.1	Koncepce uspořádání krajiny	16
e.2	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	16
e.3	Vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití	16
e.4	Územní systém ekologické stability	17
e.5	Prostupnost krajiny	18
e.6	Ochrana před povodněmi	18
e.7	Protierozní ochrana	18
e.8	Rekreace	18
e.9	Ochrana ložisek a dobývání nerostných surovin	19
<b>f.</b>	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</b>	<b>19</b>
f.1	Obecné podmínky a zásady	19
f.2	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání	20
f.3	Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu	31

<b>g.</b>	<b>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 .....</b>	<b>32</b>
g.1	Veřejně prospěšné stavby.....	32
g.2	Veřejně prospěšná opatření.....	32
<b>h.</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....</b>	<b>32</b>
<b>i.</b>	<b>Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....</b>	<b>32</b>
<b>j.</b>	<b>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 .....</b>	<b>32</b>
	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....</b>	<b>33</b>

### Seznam použitých zkratk:

CO	Civilní ochrana
ČOV	Čistírna odpadních vod
DI	Dopravní infrastruktura
DP	Dohoda o parcelaci
CHLÚ	Chráněné ložiskové území
ORP	Obec s rozšířenou působností
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MÚK	Mimoúrovňová křižovatka
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4-a, č.5, č.6 a č.7
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
<b>RBK</b>	<b>Regionální biokoridor</b>
RD	Rodinný dům
RP	Regulační plán
RZV	Plochy s rozdílným způsobem využití
TI	Technická infrastruktura
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚS	Územní studie
VKP	Významný krajinný prvek
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZO	Zastupitelstvo obce
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1-a, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.10 a č.11

**OBEC MRAČ**

Č.j.: /20222024/ÚP

Mrač, dne

~~Zastupitelstvo obce Mrač příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 54 odst. (2) stavebního zákona, ve spojení s § 43 odst. (4) téhož zákona a dále s § 171 a následujícími zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a s § 84 odst. 2 písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění,~~ Zastupitelstvo obce Mrač příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 54 odst. (2) stavebního zákona, ve spojení s § 43 odst. (4) téhož zákona a ve spojení s § 323 odst. (9) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a dále s § 171 a následujícími zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

**v y d á v á****ÚZEMNÍ PLÁN MRAČ**

formou opatření obecné povahy.

**a. Vymezení zastavěného území**

Hranice zastavěného území byla vymezena k ~~3.2.2022~~5.9.2024 a je graficky znázorněna ve výkrese základního členění území i v ostatních výkresech.

**b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot****Definice použitých pojmů:****Cizorodé stavby, cizorodá zástavba**

- Stavby, které svým hmotovým a stavebně technickým uspořádáním neodpovídají stávající okolní zástavbě. Jednotlivé stavby budou posuzovány vždy individuálně v rámci navazujícího správního řízení s ohledem na stávající okolní zástavbu.

**Drobná stavba**

- Stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne ~~25m<sup>2</sup>~~40m<sup>2</sup> a výšku 5m (sem patří např. kůlny, stavby pro chov drobného zvířectva, altány a další obdobné stavby).

**Drobná a řemeslná výroba a služby**

- Výrobní činnost a služby (např. maloobchod, stravování, ubytování apod.), jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka.

- Obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně o živnostenském podnikání.

### **Charakter zástavby**

- Je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem, výškou, apod. ve vztahu ke stávající zástavbě

### **Maximální zastavitelnost pozemku**

- Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.
- Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají.

### **Podkroví**

- Podkroví je prostor pod krovem určený k využití (využití podkroví). Norma Obytné budovy definuje podkroví jako přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.

### **Soubor staveb**

- Vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém územní nebo za společným účelem, v souladu se stanovenými podmínkami využití.

### **Stavba hlavní**

- Se rozumí stavba v souboru staveb, která určuje účel výstavby souboru staveb.

### **Stavba pro hospodářská zvířata**

- Se rozumí zástavba nebo soubor staveb pro zvířata k chovu, ustájení, výkrmu, práci a k jiným hospodářským účelům, kde je hospodářské zvíře nebo kde jsou hospodářská zvířata chována nebo držena a související provozy, mimo chovu pod širým nebem (přístřešky pro letní ustájení hospodářských zvířat).

### **Stávající využití území**

- Se rozumí využití ploch platných v době vydání územního plánu.

### **Struktura zástavby**

- Je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.

### **Účelová stavba pro zemědělské a lesnické využití území**

- Stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 16m<sup>2</sup> a výška 4,5m (sem patří např. krmelce, posedy, atd.).

### **Vedlejší stavba**

- Se rozumí stavba v souboru staveb, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.

Řešené území se skládá z katastrálního území Mrač (sídlo Mrač).

Mrač se bude i nadále rozvíjet jako obec s převážně obytnou funkcí ležící v zemědělsky obhospodařované krajině, doplněné zejména v okrajových partiích řešeného území lesními porosty.

Rozvíjeny jsou i další funkce v řešeném území, jako je občanské vybavení, ~~výroba a skladování~~ a částečně i individuální rekreace.

Při dalším rozvoji řešeného území je nutné zachovávat následující hlavní koncepční zásady:

- Vyvážený rozvoj sídla, které leží v rozvojové ~~ose republikového významu OS6 a v rozvojové oblasti krajského významu OBK6~~ **oblasti republikového významu OB1**.
- Preferován je rozvoj ploch bydlení venkovských a ploch smíšených obytných venkovských ve vazbě na plochy stejného využití.
- ~~Nové plochy výroby lehké jsou navrhovány v sousedství se silnicí I/3 tak, aby byl minimalizován vliv ze související dopravy na stávající obytné území.~~
- Plochy individuální rekreace jsou rozvíjeny pouze v přímé návaznosti na stávající rekreační osady převážně v místě proluk v plochách které umožní napojení ze stávajících komunikací.
- Nové stavební objekty rozvíjet přednostně v návaznosti na stávající nebo navrhovanou dopravní a technickou infrastrukturu.
- V rámci ploch smíšených obytných venkovských a ploch bydlení venkovských lze provozovat podnikatelské činnosti.
- Územní plán respektuje koridor konvenční železniční dopravy ~~C-E551 z PÚR ČR D204 ze ZÚR SK~~ (označený v územním plánu jako CNZ-~~C-E551-D204~~).
- Při rozvoji sídla zohlednit a respektovat stávající hodnoty řešeného území s minimalizací vlivu na kulturní a urbanistické hodnoty, civilizační hodnoty, životní prostředí a krajinu.

Územní plán vytváří předpoklad pro posílení vyváženého rozvoje řešeného území. Kromě rozvoje ploch pro novou bytovou výstavbu, je navržen rozvoj a doplnění občanského vybavení, ~~a rekreace a ploch výroby a skladování~~. Preferováno je využití proluk ve stávající zástavbě. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy převážně v návaznosti na zastavěné území sídla a rekreačních krajiny je respektována četná krajinná zeleň v řešeném území a dále je řešen průchod prvků systému ÚSES. Podstatným limitem dalšího rozvoje obce je zejména CHLÚ Mrač a dále významné dopravní stavby (silnice I/13 a železniční trať č.221).

Při dalším rozvoji řešeného území je nutné respektovat následující hodnoty a zásady jejich ochrany a rozvoje:

- Při využití ploch zohlednit území s archeologickými nálezy.
- Celé území obce je územím s archeologickými nálezy. V rámci navazujícího správního řízení bude investorem prokázáno, že zajistil ochranu možných archeologických nálezů.
- Při využití ploch v zastavěném území, v zastavitelných plochách, ale i ve volné krajině respektovat a chránit další kulturní hodnoty v řešeném území (boží muka, pomníky, kříže, vyhlídkové body, atd.).
- Nová zástavba včetně stavebních úprav stávající zástavby musí zohledňovat historický vývoj sídla, cizorodá zástavba se vylučuje.
- Zejména v okrajových lokalitách, je nutné zohlednit umístění nových stavebních objektů v rámci stavebních pozemků tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a k vytvoření nových krajinných dominant.
- Respektovat stávající systém veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně.
- Zamezit změně využití ploch ve volné krajině, která by měnila její charakteristické uspořádání.
- Zachovat prostupnost krajiny prostřednictvím zachování cestní sítě, včetně omezení oplocování pozemků ZPF s výjimkou zařízení a ohrazení pro pastvu.
- Nepovolovat ve volné krajině stavby, které by vyvolali fragmentaci území, zachovat navrženou koncepci rozvoje do ploch navazujících na zastavěné území (s ohledem na stávající okolní využití území).
- Respektovat v maximální možné míře stávající přírodní hodnoty řešeného území mezi které patří zejména:
  - Kvalitní zemědělský půdní fond ležící zejména v centrální a jižní části řešeného území
  - Významné krajinné prvky ze zákona (zejména lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy),
  - Navržené prvky ÚSES

- Prvky mimo lesní zeleně v krajině (remízky, meze, liniové prvky doprovodné zeleně podél vodotečí a komunikací)
  - Vodní toky, drobné vodoteče a vodní plochy v krajině (včetně plošně a katastrálně nevymezených)
- Respektovat v maximální možné míře stávající urbanistické hodnoty řešeného území mezi které patří zejména:
- návěsní prostor v Mrači
  - původní historická zástavba v centru sídla Mrač v okolí návsi, včetně navazující převážně původní zástavby jižním a severním směrem od centra
  - tvrz v Podmračí včetně jejího bezprostředního okolí
  - prvky drobné architektury (boží muka, křížky atd.)

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

#### c.1 Základní zásady urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice

Při využití ploch je nutné respektovat následující základní zásady urbanistické koncepce:

- Budou respektovány kompoziční vztahy v území a zachována a chráněna bude působnost stavebních a přírodních hodnot.
- Zastavitelné plochy pro různé formy bydlení jsou přednostně navrhovány uvnitř zastavěného území sídla nebo v návaznosti na zastavěné území, případně jako plochy přestavby.
- ~~Nové plochy výroby lehké jsou navrhovány v sousedství se silnicí I/3 tak, aby byl minimalizován vliv ze související dopravy na stávající obytné území.~~
- Nové plochy pro individuální rodinnou rekreaci jsou navrhovány výhradně do proluk a v přímé návaznosti na plochy stejného využití. Samostatné nové rekreační lokality se nevymezují.
- Při využití ploch je třeba respektovat stávající charakter zástavby sídla, zejména hmotové a výškové uspořádání, ale i architektonické ztvárnění odpovídající převážně venkovskému charakteru zástavby. Při využití ploch respektovat stanovené podmínky jejich využití (viz kapitola f.) a limity v území.
- V území se vylučuje realizace cizorodých staveb, které nejsou pro řešené území typické.
- Územní plán stabilizuje a podporuje rozvoj podnikatelských aktivit.
- Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně a vytváří podmínky pro vznik dalších nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby.
- Územní plán chrání nezastavěné území a stanovuje závazné podmínky pro využití ploch v nezastavěném území.
- Územní plán vytváří podmínky pro ochranu hodnot v řešeném území.
- Územní plán zachovává prostupnost území (krajiny i sídla) a stanovuje podmínky pro jednotlivé plochy tak, aby byla zajištěna průchodnost a prostupnost krajiny.

#### c.2 Urbanistická koncepce jednotlivých místních částí, včetně urbanistické kompozice

V řešené území se nachází sídlo Mrač historicky tvořené Mračí (západně od železniční trati č. 221 Praha - Benešov) a Podmračím (východně od železniční trati). Zástavbu řešeného území dále doplňují zejména historické osady a izolované objekty individuální rekreace, samostatně stojící objekty nebo skupiny objektů využívané k bydlení a dále výrobní areál bývalé společnosti Jawa na severním okraji řešeného území.

Mrač tedy plní především funkci obytnou a rekreační, která je doplněna funkcí občanské vybavenosti a výroby. Zastavěné území obce má v západní části kompaktní charakter. V Podmračí se jedná o shluky obytných a rekreačních objektů, případně o původní izolovanou zástavbu.

Základní urbanizační osu obce tvoří silnice III/1091 na kterou navazuje síť místních a účelových komunikací.



Koncepce prostorového uspořádání

- Zachování struktury a charakteru stávající smíšené obytné venkovské zástavby v historickém centru Mrače.
- Nové zastavitelné plochy jsou navrhovány zejména v Mrači a to v prolukách ve stávající zástavbě, případně v návaznosti na stávající zástavbu. Preferován je rozvoj severním směrem mimo stávající CHLÚ.
- V Podmračí je preferována přestavba stávajících rekreačních ploch na plochy bydlení, bez dalšího výraznějšího rozvoje.
- Zachování stávajících veřejných prostranství (zejména návěsného prostoru v výrazným prostorem veřejné zeleně, případně areály sportovišť a navazujícího okolí).
- Využití potenciálu sídla se základní občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností. Navrhován je rozvoj, který odpovídá kapacitám stávající veřejné infrastruktury.

Koncepce rozvoje území

- Návrh koncepce upřednostňuje rozvoj navazující na stávající zástavbu a snaží se vytvořit předpoklady tak, aby nová zástavba nebyla v kolizi s jinými funkcemi v území, popřípadě se nevytvářely nové urbanistické celky, které by nevhodně zapadaly do celkově sledované koncepce rozvoje. Koncepce rozvoje nenavrhuje změny funkcí, kde nelze zajistit, aby tyto byly vhodným způsobem napojitelné na stávající dopravní systém sídla, případně vytvářely dodatečné problémy související s využitím ploch.
- Návrh ploch RZV bydlení venkovské v Mrači navazujících na plochy stejného využití na severním okraji sídla doplňující nově započatou výstavbu (Z2, Z3, Z4, Z5 a Z6), uvnitř proluky v centru Mrače (Z9) a na jižním okraji sídla (Z13, Z14, Z15, Z16, Z17 a Z19).
- Návrh ploch RZV bydlení venkovské prostřednictvím ploch přestavby (P1, P2, P3, P4 a P5) v Podmračí.
- Návrh plochy územní rezervy s využitím pro bydlení venkovské na jižním okraji Mrače.
- Návrh plochy RZV smíšené obytné venkovské na severozápadním okraji Mrače (Z1, Z7 a Z8) a plocha Z10 na východním okraji sídla.
- ~~— Návrh plochy RZV smíšené obytné venkovské Z23 na severozápadním okraji Podmračí.~~
- Návrh ploch RZV občanské vybavení veřejné na východním okraji Mrače (P7), **v centru Mrače (P8)** a plochy u tvrze v Podmračí (Z22).
- Návrh plochy RZV zeleň - zahrady a sady vymezené na jihozápadním okraji Mrače (Z20).
- Návrh ploch RZV rekreace individuální v prolukách nebo v návaznosti na stávající rekreační areály v severní části řešeného území (Z25, Z26, ~~a Z27~~ **a Z31**).
- Stabilizace stávajících ploch výroby lehké na severozápadním okraji Mrače, v centru Podmračí a na severním okraji řešeného území.
- Stabilizace stávajícího areálu těžby nerostných surovin prostřednictvím ploch RZV těžba nerostů - stavby a zařízení a těžba nerostů - dobývání.

Koncepce vazby na krajinu a ostatní části obce

- Zachování a respektování cyklotras a pěších tras v řešeném území, včetně prostupnosti zastavěného území a volné krajiny.
- Návrh cyklotrasy vedoucí podél Benešovského potoka podél areálu těžby nerostných surovin a dále severním směrem.

Koncepce dopravy

- Respektování koridoru vymezených v PÚR ČR:
  - koridor ~~konvenční~~ železniční dopravy ~~C-E551D204~~ - **Železniční trať Praha - Bystřice u Benešova** (označený v územním plánu jako CNZ-~~C-E551D204~~).
- Návrh plochy RZV doprava silniční (místní a účelové komunikace) Z18 zajišťující dopravní obsluhu plochy Z17 a částečně i plochy K1.
- Návrh plochy RZV doprava silniční (místní a účelové komunikace) Z24 řešící dopravní obsluhu stávající zástavby v severní části Podmračí.

- Návrh doplnění dopravní obsluhy v řešeném území prostřednictvím ploch RZV doprava silniční (místní a účelové komunikace) zajišťující dopravní obsluhu v severní části řešeného území (Z28, Z29 a Z30).
- Zbývající navržené zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou přístupné ze stávajících komunikací.

### c.3 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán navrhuje členění řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou uplatňované v zastavěném území a zastavitelných plochách (jako součást zastavěných i zastavitelných ploch jsou chápány i plochy dopravní infrastruktury):

#### Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV):

BV	bydlení venkovské
BH	bydlení hromadné
RI	rekreace individuální
OV	občanské vybavení veřejné
OS	občanské vybavení - sport
PZ	vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně
ZZ	zeleň - zahrady a sady
SV	smíšené obytné venkovské
SX	smíšené obytné jiné
DS1	doprava silniční (silnice)
DS2	doprava silniční (místní a účelové komunikace)
DD	doprava drážní
TW	vodní hospodářství
TE	energetika
VL	výroba lehká
VD	výroba drobná a služby
VZ	výroba zemědělská a lesnická
WT	vodní plochy a toky
GZ	těžba nerostů - stavby a zařízení

### c.4 Zastavitelné plochy

Číslo plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	ÚS / RP / DP
Z1	SV - smíšené obytné venkovské	-
Z2	BV - bydlení venkovské	-
Z3	BV - bydlení venkovské	-
Z4	BV - bydlení venkovské	
Z5	BV - bydlení venkovské	-
Z6	BV - bydlení venkovské	-
Z7	SV - smíšené obytné venkovské	-
Z8	SV - smíšené obytné venkovské	-
Z9	BV - bydlení venkovské	-
Z10	SV - smíšené obytné venkovské	-
Z13	BV - bydlení venkovské	-
Z14	BV - bydlení venkovské	-
Z15	BV - bydlení venkovské	-
Z16	BV - bydlení venkovské	-ÚS
Z17	BV - bydlení venkovské	-
Z18	DS2 - doprava silniční (místní a účelové komunikace)	-
Z19	BV - bydlení venkovské	-
Z22	OV - občanské vybavení veřejné	-
Z23	<del>SV - smíšené obytné venkovské</del>	-
Z24	DS2 - doprava silniční (místní a účelové komunikace)	-

Číslo plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	ÚS / RP / DP
Z25	RI - rekreace individuální	-
Z26	RI - rekreace individuální	-
Z27	RI - rekreace individuální	-
Z28	DS2 - doprava silniční (místní a účelové komunikace)	-
Z29	DS2 - doprava silniční (místní a účelové komunikace)	-
Z30	DS2 - doprava silniční (místní a účelové komunikace)	-
Z31	RI - rekreace individuální	-

Tab. 1 – Přehled zastavitelných ploch

### c.5 Plochy přestavby

Číslo plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	ÚS / RP / DP
P1	BV - bydlení venkovské	-
P2	BV - bydlení venkovské	-
P3	BV - bydlení venkovské	-
P4	BV - bydlení venkovské	-
P5	BV - bydlení venkovské	-
P6	BV - bydlení venkovské	-
P7	OV - občanské vybavení veřejné	-
P8	OV - občanské vybavení veřejné	-

Tab. 2 – Přehled ploch přestavby

### c.6 Konceptce systému sídelní zeleně v zastavěném území a zastavitelných plochách

- Základní systém sídelní zeleně tvoří následující plochy s rozdílným způsobem využití:
  - vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)
  - zeleň - zahrady a sady (ZZ)
- Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně jsou tvořeny převážně veřejně přístupnou zelení, které jsou samostatně vymezené v rámci návěsního prostoru, případně jako součást veřejných prostorů v sídlech. Územní plán stabilizuje tyto plochy prostřednictvím ploch RZV vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně a stanovuje pro ně podmínky využití tak, aby tato zeleň zůstala zachována.
- Územní plán navrhuje doplnění stávajících ploch zeleně - zahrady a sady prostřednictvím plochy Z20 v návaznosti na plochu bydlení Z19.
- Při zakládání nových ploch sídelní zeleně a při úpravách ploch stávajících se preferují původní druhy dřevin.

Číslo plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)
Z20	ZZ - zeleň - zahrady a sady

Tab. 3 – Přehled navržených ploch sídelní zeleně

### d. Konceptce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

#### d.1 Konceptce občanského vybavení

- Stávající plochy a zařízení občanského vybavení jsou stabilizované.
- Územní plán navrhuje rozšíření ploch občanského vybavení veřejné v Mrači prostřednictvím plochy přestavby P7 a P8 a v Podmračí prostřednictvím plochy Z22.

- Stávající plochy a zařízení pro sport jsou v řešeném území stabilizované prostřednictvím ploch občanského vybavení - sport.
- V případě potřeby lze umisťovat další občanskou vybavenost v souladu s podmínkami využití v plochách bydlení venkovské a v plochách smíšených obytných venkovských.
- V případě potřeby lze umisťovat další sportoviště a dětská hřiště v souladu s podmínkami využití v plochách bydlení hromadné, v plochách bydlení venkovské a v plochách smíšených obytných venkovských.

## d.2 Koncepce dopravní infrastruktury

Základní koncepce dopravní infrastruktury je zakreslena v hlavním výkrese, kde jsou zakresleny stávající a navržené trasy a koridory dopravní infrastruktury v řešeném území. V koordinačním výkrese jsou zakresleny silnice, místní a účelové komunikace a cyklotrasy vedené buď jako součást ploch dopravy silniční (silnice) a ploch dopravy silniční (místní a účelové komunikace), nebo jako součást ostatních ploch jako související dopravní infrastruktura. Bližší členění jednotlivých komunikací je pak zakresleno ve schématu dopravy.

### d.2.1 Železniční doprava

- Železniční doprava se v řešeném území zastoupena zejména železniční tratí č.221. Železniční trať tvoří významnou kostru veřejné dopravy v řešeném území a zajišťuje kvalitní dopravní spojení zejména ve směru na Prahu a Benešov. V řešeném území se nachází vlaková stanice Mrač.
- Druhá železniční trať č. 210 prochází severním okrajem řešeného území a má pro něj pouze tranzitní charakter.
- Územním plánem nejsou navrhovány žádné změny tras stávajících železničních tratí.
- Územní plán respektuje a zpřesňuje koridor konvenční železniční dopravy ~~C-E551-D204~~ - **Železniční trať Praha - Bystřice u Benešova** vymezených v **PÚR-ČRZÚR SK**. Koridor je v územním plánu označený jako CNZ-~~C-E551D204~~ a je zakreslen prostřednictvím překryvné funkce nad plochami RZV. Stavba železniční trati ~~č.220~~, stavby s ní související a stavby tuto dopravní stavbu podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridoru. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridoru nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci dopravní stavby, pro kterou byl koridor navržen, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavbu podmiňujících. Jiné využití než pro dopravní stavbu, stavby související a podmiňující, včetně umisťování a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení stavby, pro kterou byl koridor vymezen.

### d.2.2 Silniční doprava

#### silnice I/3

- V řešeném území vymezily ZÚR SK koridor pro umístění stavby D015 – silnice I/3: Mirošovice - Benešov, rozšíření a rekonstrukce, vč. napojení jižního obchvatu Benešova. U tohoto záměru došlo v minulosti k jeho realizaci a v územním plánu je tedy silnice I/3 vedena jako stav v území.
- Silnice zajišťuje základní dopravní napojení řešeného území na širší okolí.

#### silnice II/109

- Úprava trasy silnice se nenavrhuje, trasa silnice je plošně stabilizovaná.
- Silnice regionálního významu prochází v krátkém úseku severním okrajem řešeného území a kromě výrobního areálu bývalé Jawy zpřístupňuje převážně pozemky v krajíně.

#### silnice III/1091

- Úprava trasy silnice se nenavrhuje, trasa silnice je plošně stabilizovaná.
- Silnice zajišťuje základní dopravní obsluhu řešeného území, včetně zastavěného území a zajišťuje jeho vazby na další nadřazenou silniční síť.

silnice III/1092

- Úprava trasy silnice se nenavrhuje, trasa silnice je plošně stabilizovaná.
- Silnice prochází východním okrajem řešeném území a zpřístupňuje převážně pozemky v krajině.

**d.2.3 Komunikace místního významu**

- Stávající místní a účelové komunikace jsou v řešeném území plošně stabilizované a jsou v územním plánu v hlavním a v koordinačním výkrese zakresleny bez rozlišení jako plochy doprava silniční (místní a účelové komunikace).
- Pokud jsou pozemky komunikací samostatně oddělené v katastru nemovitostí, jsou v územním plánu zakreslené jako plochy dopravy silniční (místní a účelové komunikace).
- Pokud se jedná o komunikace nebo jejich části, které nejsou pozemkově oddělené v katastru nemovitostí, jsou z hlediska jejich využití zařazeny do jiných funkčních ploch a jejich vedení je pro jednoznačnost znázorněno ve schématu dopravy S1.
- V nezastavěném území jsou jako plochy dopravy silniční (místní a účelové komunikace) zakresleny významné funkční komunikace řešící jeho dopravní obsluhu.
- Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených lokalit nejsou navrhovány.
- Územní plán navrhuje tyto nové plochy dopravy silniční (místní a účelové komunikace):
  - Návrh plochy Z18 řešící dopravní obsluhu plochy Z17 v Mrači
  - Návrh plochy Z24 v Podmračí řešící dopravní obsluhu stávající zástavby
  - Návrh ploch Z28 a Z29 v severní části řešeného území řešící dopravní obsluhu stávající rekreační zástavby v údolí Benešovského potoka
  - Návrh plochy Z30 na severním okraji řešeného území řešící dopravní obsluhu podél stávající plochy výroby.
- Realizace dalších komunikací, včetně výhyben, obratišť a rozšíření stávajících komunikací je přípustná v souladu se stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch jako nezbytná dopravní infrastruktura.

**d.2.4 Parkovací a odstavné plochy**

- Samostatně vymezené plochy pro dopravu v klidu v řešeném území nejsou.
- Parkování vozidel je řešeno v rámci jednotlivých stavebních pozemků. V případech kdy to šířkové poměry komunikací umožňují, jsou automobily odstavovány v uličním prostoru. U výrobních areálů je parkování zajištěno uvnitř těchto ploch.
- Nové plochy pro realizaci parkovišť nejsou navrhovány. Jejich realizace je možná v souladu s podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

**d.2.5 Cyklostezky a cyklotrasy**

- Územní plán respektuje stávající cyklotrasu č.0064 vedoucí v trase silnice III/1092 a cyklotrasu č.19 vedoucí v trase silnice II/109.
- Územní plán navrhuje novou cyklotrasu vedoucí podél Benešovského potoka podél areálu těžby nerostných surovin a dále severním směrem.
- Nové plochy pro realizaci cyklostezek nejsou územním plánem navrhovány.
- Realizace cyklotras a cyklostezek je dle potřeby možná v souladu s podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

**d.2.6 Pěší a turistické trasy**

- Významné pěší trasy jsou stabilizované jako součást veřejných prostorů, případně jako součást ploch dopravní infrastruktury.
- Územní plán respektuje modrou turistickou trasu procházející údolím Konopišťského potoka přes rekreační osadu Měsíční údolí.
- Nové pěší a turistické trasy nejsou územním plánem navrhované. V případě potřeby je jejich realizace přípustná v souladu se stanovenými podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

## **d.2.7 Veřejná doprava**

- Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci veřejné dopravy.
- Veřejná doprava je v řešeném území zajišťována železniční a autobusovou dopravou.
- Poloha vlakové stanice Mrač a autobusových zastávek je v území stabilizovaná.

## **d.3 Koncepce technické infrastruktury**

### **d.3.1 Zásobování pitnou vodou**

- Koncepce zásobování řešeného území vodou se územním plánem nemění. Obec je zásobována vodou ze skupinového vodovodu Benešov – Sedlčany ze štol Javorník, který napojuje nový vodojem Podmračí II, který je napojen na původní vodojem Mrač I a čerpací stanici vody v Podmračí.
- Územní plán respektuje stávající čerpací stanice Podmračí, sloučený s objektem vodojemu Podmračí I.
- Územní plán respektuje původní vodní zdroje pitné vody, které mají vymezené pásmo hygienické ochrany a leží jižně od zastavěného území.
- Zásobování nových zastavitelných ploch a ploch přestavby v Mrači a Podmračí bude řešeno napojením na stávající vodovodní systém sídla prioritně prodloužením stávajících vodovodních řadů, případně prostřednictvím řadů nových.
- U izolovaných objektů a samot, mimo sídlo zůstane zachováno individuální zásobování vodou. Územní plán však nevylučuje realizaci centrálního nebo skupinového zásobování vodou jako nezbytnou technickou infrastrukturu.
- Plochy a objekty, které nebude možné zásobovat z místního vodovodního systému, lze zásobovat individuálně prostřednictvím vlastních studní na základě prokázání, že jejich realizací nedojde k ovlivnění stávajících vodních zdrojů.

### **d.3.2 Likvidace odpadních vod**

- Koncepce likvidace odpadních vod se územním plánem nemění. V obci je vybudována nová tlaková kanalizace s odvedením splaškových odpadních vod na mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod Mrač.
- Pro ČOV bylo vyhlášeno pásmo hygienické ochrany.
- Návrh nových zastavitelných ploch je vymezen tak, aby kapacita nových rodinných domů odpovídala kapacitě ČOV Mrač.
- Odkanalizování nových zastavitelných ploch a ploch přestavby v Mrači a Podmračí bude řešeno napojením na stávající kanalizační stoky prioritně prodloužením stávajících stok, případně prostřednictvím stok nových.
- U izolovaných objektů a samot, mimo sídlo zůstane zachována individuální likvidace odpadních vod. Územní plán však nevylučuje možnou realizaci skupinových nebo centrálních ČOV, včetně souvisejících kanalizačních řadů.

### **d.3.3 Likvidace dešťových vod**

- Koncepce likvidace dešťových vod se územním plánem nemění.
- Dešťové vody v obci jsou převážně odváděny prostřednictvím dešťové kanalizace a otevřených příkopů a struh do vodotečí.
- Územní plán navrhuje plochu RZV vodní a vodohospodářské jiné (plocha K3). Jedná se o plochu zamezující nátok dešťových vod na východním okraji Podmračí podél silnice III/1092.
- Konkrétní návrhy na rozšíření dešťové kanalizace nejsou územním plánem navrhovány. V rámci stavebních pozemků bude prokázáno, že se odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území nezhoršily oproti stavu před výstavbou.
- Pokud to místní podmínky dovolí, bude dešťová kanalizace budována jako oddílná pouze pro odvodnění veřejných komunikací.
- Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude prioritně zajištěna vsakem na vlastním pozemku.

- Stavby a opatření pro likvidaci dešťových vod lze realizovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

#### **d.3.4 Vodní toky a vodní plochy**

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

- Respektovány budou stávající vodní plochy a toky včetně plošně a katastrálně nevymezených a bude zajištěn režim jejich ochranných, resp. manipulačních pásem.
- Do ochranných ani manipulačních pásem vodních ploch a toků nebudou umístovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta vodních toků.
- Respektovány budou trasy hlavních odvodňovacích zařízení.
- Nové vodní plochy je přípustné budovat v souladu s podmínkami využití v plochách navazujících na stávající, případně revitalizované vodní toky.

#### **d.3.5 Zásobování elektrickou energií**

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

- Respektován bude stávající systém zásobování obce, osad a samot elektrickou energií, umístění trafostanic a vedení VN včetně jejich ochranných pásem.
- Nárůst spotřeby energie bude řešen úpravami zařízení distribuční soustavy, případně nově vybudovanými zařízeními.

Územní plán navrhuje tyto záměry, které budou respektovány při rozhodování o změnách v území a využívání území:

- Napojení zastavitelných ploch se navrhuje řešit dle potřeby v území a aktuálního stavu distribuční sítě napojením na stávající rozvody nízkého napětí a trafostanice. V případě potřeby lze posílení stávajících trafostanic, nebo výstavbu nových, řešit jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

#### **d.3.6 Spoje**

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

- Respektovány budou sítě elektronických komunikací včetně ochranných pásem.
- Nové vedení sdělovacích kabelů lze v případě potřeby budovat v souladu s podmínkami využití jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

#### **d.3.7 Likvidace odpadů**

- Stávající koncepce likvidace odpadů včetně ploch pro likvidaci odpadů bude respektována.
- Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci likvidace odpadů.

#### **d.3.8 Zásobování plynem a teplem**

- Obec není zásobována teplem.
- Obec není plynofikována a v budoucnu se s plynofikací nepočítá.
- Zásobování plynem je řešeno pouze u několika stavebních objektů na severozápadním okraji řešeného území, které navazují na zástavbu Poříčí nad Sázavou.
- Respektovány budou VTL plynovod do tlaku 40 barů a VTL plynovod s tlakem nad 40 barů, které prochází východním okrajem řešeného území a mají pro něj pouze tranzitní charakter.

**e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin**

**e.1 Koncepce uspořádání krajiny**

- Územní plán navrhuje zachování současného stavu krajiny, které leží na území oblastí krajinného rázu Benešovsko a Dolní Posázaví.
- V oblastech krajinného rázu Benešovsko a Dolní Posázaví je třeba dbát o minimalizaci zásahů a zachování významu znaků krajinného rázu, které jsou zásadní nebo spoluurčující pro ráz krajiny.
- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
- Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.
- Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

**e.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Územní plán navrhuje členění řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou uplatňované v nezastavěném území:

Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV):

ZP	zeleň přírodního charakteru
DS1	doprava silniční (silnice)
DS2	doprava silniční (místní a účelové komunikace)
WT	vodní plochy a toky
WX	vodní a vodohospodářské jiné
AP	pole
AL	louky a pastviny
AT	trvalé kultury
LE	lesní
MNp	smíšené nezastavěného území - přírodní priority
GD	těžba nerostů - dobývání

**e.3 Vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití**

- Při rozhodování v území budou respektovány návrhy ploch změn v krajině uvedené v tabulce č.4.
- Pro výsadby dřevin ve volné krajině a další biologická a biotechnická opatření se stanovuje podmínka přizpůsobit se v nejvyšší možné míře přirozeným ekosystémům v okolí po stránce druhové skladby i po stránce technické.

Číslo plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)
K1	trvalé kultury
K2	zeleň přírodního charakteru
K3	vodní a vodohospodářské jiné
K4	lesní
K5	lesní
K6	lesní
K7	lesní
K8	lesní
K9	lesní
K10	lesní

Tab. 4 – Přehled navržených ploch změn v krajině



#### e.4 Územní systém ekologické stability

- Územní plán zpřesňuje prvky regionální úrovně vymezené v ZÚR SK.
- Územní plán navrhuje prvky lokálního ÚSES.
- V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu.
- V řešeném území jsou zpřesněny nebo navrženy následující prvky ÚSES:
  - RBK 1318 Šiberna – Lutov;
  - LCRK-LBC 1 Měsíční údolí;
  - LBC 2 V Důlích;
  - LBC 5 Údolí Medunského potoka;
  - LBC 7 Bažantnice;
  - LBC 9 Sázava;
  - LBK 1 LBC D.6 - V Důlích;
  - LBK 3 V Důlích – LC 9 Sázava;
  - LBK 4 LBC D.7 - Údolí Medunského potoka;
  - LBK 6 Údolí Medunského potoka - Bažantnice;
  - LBK 8 Bažantnice – LBC 9 Sázava.

#### **Pro funkční využití ploch biocenter je :**

##### **přípustné**

- současné využití včetně stávajících staveb
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhu organismu odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám
- jiné využití, pouze pokud nezhorší ekologickou stabilitu, změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch biocenter

##### **podmíněně přípustné**

- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, ČOV apod. až na základě prokázání, že umístěním nedochází k nevhodnému zásahu a je vyloučena možnost narušení funkčnosti biocenter

##### **nepřípustné:**

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability)
- změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch
- změny využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- oplocování pozemku, mimo oplocení za účelem lesopěstebních prací

#### **Pro funkční využití ploch biokoridorů je:**

##### **přípustné**

- současné využití včetně stávajících staveb a oplocení
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.)
- revitalizace vodních toků

##### **podmíněně přípustné**

- liniové stavby umístěvané do biokoridoru, vodohospodářská zařízení, ČOV apod. až na základě prokázání, že jejich umístěním se vylučuje možnost narušení funkčnosti biokoridoru

##### **nepřípustné**

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu)
- změny, které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- oplocování pozemku, mimo oplocení za účelem lesopěstebních prací

### e.5 Prostupnost krajiny

- Prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest, které jsou v územním plánu zakresleny spolu s místními komunikacemi jako doprava silniční (místní a účelové komunikace). Tyto komunikace mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy. Cestní síť je územním plánem stabilizována.
- Cyklodoprava je zajišťována cyklotrasou, která je územním plánem stabilizována.
- Nové cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za "oplocení" nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému jednotlivých sídel na síť komunikací v krajině.

### e.6 Ochrana před povodněmi

- Záplavové území  $Q_{100}$  je v řešeném území stanoveno pro Sázavu, Benešovský potok a Konopištský potok, včetně aktivních zón záplavového území.
- Územní plán nenavrhuje žádná konkrétní protipovodňová opatření. V případě potřeby lze nezbytná protipovodňová opatření realizovat v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím.
- Pro zvýšení ochrany území je nutno dále dodržet:
  - Podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 6 m (drobné vodní toky a meliorační zařízení) od břehové hrany.
  - V území určeném k zástavbě zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

### e.7 Protierozní ochrana

- Základní funkci protierozní ochrany tvoří prvky ÚSES doplněné o stávající meze a remízky v krajině, které je nutné zachovat a chránit.
- Podél komunikací v krajině se navrhuje vysazení alespoň jednostranného pásu zeleně, který bude krajinnotvorným a stabilizačním prvkem a prvkem snižující vodní a větrnou erozi (návrh liniové zeleně není s ohledem na nemožnost grafického vyjádření ve vztahu k měřítkům výkresů součástí grafické části dokumentace).
- ve východní části řešeného území je podél silnice III/1092 navržena plocha změn v krajině K3 určená pro realizaci zemní hráze sloužící k zadržení přívalových vod a zabránění nátoků do zastavěného území Podmračí.
- Jiná konkrétní protierozní opatření s územním dopadem nejsou územním plánem navrhována. V případě potřeby lze nezbytná protierozní opatření realizovat v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím.

### e.8 Rekreace

- Územní plán respektuje stávající rekreační plochy v řešeném území, které jsou zařazeny mezi rekreace individuální (RI).
- Část ploch rekreace v Podmračí je územním plánem navržena k možné přestavbě na plochy bydlení (plochy P1, P2, P3, P4 a P5).
- Rozšíření ploch rekreace individuální je navrženou pouze v severní části řešeného území. Preferována je dostavba rekreačních objektů v prolukách, případně v návaznosti na stávající rekreační zástavbu (plochy Z25, Z26-a, Z27 a Z31).
- Územní plán akceptuje využívání domovního fondu k rekreaci.
- Plochy pro dětská hřiště, včetně souvisejícího veřejného prostranství, lze realizovat v rámci ploch RZV bydlení venkovské, bydlení hromadné a smíšené obytné venkovské v souladu s podmínkami využití.

**e.9 Ochrana ložisek a dobývání nerostných surovin**

- Územní plán respektuje stávající těžný dobývací prostor Mrač - 70303, chráněné ložiskové území Mrač - 02660000 a ložisko nerostných surovin Mrač - 3026600.
- Navržené zastavitelné plochy a plochy přestavby zasahující do předmětného CHLÚ Mrač č.026600000 jsou vymezeny jako podmíněně přípustné a jsou vymezeny převážně v prolukách ve stávající zástavbě tak, aby bylo v maximální možné míře respektováno stávající CHLÚ.
- Stávající plochy těžby byly zařazeny dle aktuálního využití do ploch RZV těžba nerostů - stavby a zařízení (GZ) a těžba nerostů - dobývání (GD).
- Nové plochy pro těžbu nerostných surovin nejsou územním plánem navrhovány.
- Sesuvná území nejsou v řešeném území evidována.

**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 (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

**f.1 Obecné podmínky a zásady**Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území Mrače je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- V případě účelnosti je pro každou plochu stanoveno hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.
- U ploch smíšených obytných venkovských a ploch bydlení venkovských uvnitř zastavěného území jsou stanoveny menší minimální velikosti stavebních pozemků vzniklých dělením nebo zcelováním pro výstavbu nových rodinných domů než v zastavitelných plochách. Důvodem pro nižší požadovanou výměru je vůle umožnit zástavbu a dostavby uvnitř zastavěného území, kde se v části případů nachází i menší pozemky dané historickým vývojem sídla.
- Hlavní využití stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a rozvíjí jeho potenciální využití s respektováním prioritní hlavní funkce.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek.
- Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Nová zástavba musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu. Nová zástavba, musí respektovat charakter a strukturu okolní zástavby.
- V případě dostaveb, přístaveb a nástaveb ve stávající zástavbě je nutné vždy každou stavbu posuzovat individuálně.
- Řádně povolenou stávající zástavbu, která podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.

- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině a ke krajinnému rázu. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu obce.
- Novou zástavbu je třeba přizpůsobit charakteru a struktuře zástavby a je třeba posoudit její soulad s:
  - měřítkem zástavby,
  - výškovou hladinou,
  - intenzitou zástavby.

## f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

Územní plán stanovuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

### **BV bydlení venkovské**

#### **Hlavní využití**

- individuální rodinné domy

#### **Přípustné využití**

- veřejná prostranství
- stávající rekreační objekty
- stávající řadové rodinné domy
- sportoviště a dětská hřiště
- stavby vedlejší bezprostředně související s bydlením (zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, garáže, parkovací přístřešky a odstavná stání, atd.)
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím, jejichž využívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení, bez výrazných negativních vlivů (hlukových, pachových, estetických) na okolí
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití**

- veřejná a komerční občanská vybavenost realizovaná v rámci stavby vedlejší, případně jako součást stavby hlavní, za podmínky prokázání dodržení hygienických limitů z plánovaného záměru a prokázání zajištění odpovídající dopravní obsluhy, včetně zajištění odstavných a parkovacích stání. Zároveň musí zůstat zachováno jako hlavní využití bydlení v rodinných domech.
- umístění staveb do vzdálenosti 50-30 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím
- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu a služby za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území. Zároveň musí být prokázáno, že je vyřešeno i parkování související s touto činností.
- využití ploch P1, P2 a P5 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/1091
- využití ploch Z14, Z15, Z16, Z17, P1, P2, P3, P4, P5 a P6 je podmíněno zohledněním jejich polohy v CHLÚ 02660000 Mrač. Při navazujících řízeních je nutné respektovat podmínky stanovené v § 18 a § 19 horního zákona
- využití plochy Z2 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu ke stávající ploše výroby lehké
- využití plochy Z16 je podmíněno pořízením územní studie

#### **Nepřípustné využití**

- bytové domy
- nové stavby v částech ploch zasahujících do záplavového území

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby v zastavěném území dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- maximální výška zástavby v zastavitelných plochách jedno nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 800m<sup>2</sup> v zastavitelných plochách a plochách přestavby, s výjimkou ploch u kterých je přesně stanoven max. počet RD.
- v ploše Z2 max. 2 RD
- v ploše Z3 max. 3 RD
- v ploše Z4 max. 2 RD
- v ploše Z5 max. 2 RD
- v ploše Z6 max. 2 RD
- v ploše Z17 max. 1 RD
- v ploše P2 max. 1 RD
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území vzniklých dělením nebo zcelováním 650 m<sup>2</sup>
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro rodinné domy 35%
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další neručící služby o maximální zastavěné ploše 100m<sup>2</sup>, nebo integrované do stavby pro bydlení.

### **BH Bydlení hromadné**

#### **Hlavní využití**

- bytové domy

#### **Přípustné využití**

- veřejná prostranství
- samostatně stojící objekty garáží
- sportoviště a dětská hřiště
- drobné stavby
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití**

- veřejná a komerční občanská vybavenost za podmínky prokázání dodržení hygienických limitů z plánovaného záměru a prokázání zajištění odpovídající dopravní obsluhy, včetně zajištění odstavných a parkovacích stání

#### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- bude zachována stávající výšková hladina bytových domů
- maximální zastavitelnost pozemku 50%

### **RI rekreace individuální**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (rekreační využití objektů a ploch pro individuální rekreaci)

#### **Přípustné využití:**

- stávající rodinné domy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- drobné stavby bezprostředně související s rekreací, například kůlny, altány, pergoly, terasy
- prvky územního systému ekologické stability

**Podmíněně přípustné využití**

- umístění staveb do vzdálenosti 50-30 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím

**Nepřípustné využití:**

- nové stavby v částech ploch zasahujících do záplavového území
- stavby a zařízení hromadné rekreace a občanského vybavení
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, podmíněně přípustným a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- maximální zastavěnost stavebního pozemku 25%
- minimální velikost stavebního pozemku staveb pro rodinnou rekreaci 500 m<sup>2</sup>

**OV občanské vybavení veřejné****Hlavní využití**

- veřejná občanská vybavenost (administrativa a správa obce, školství, kultura, ochrana obyvatelstva, sociální služby apod.)

**Přípustné využití**

- komerční občanská vybavenost (restaurace, ubytování, nevýrobní služby, maloobchod, apod.)
- vedlejší stavby ke stavbě hlavní
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- dětská hřiště a sportoviště
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Podmíněně přípustné využití**

- bydlení za podmínky, že zůstane zachováno jako hlavní využití plochy (nebo objektu) občanské vybavení
- využití ploch Z22, ~~a~~ P7 a P8 je podmíněno zohledněním jejich polohy v CHLÚ 02660000 Mrač. Při navazujících řízeních je nutné respektovat podmínky stanovené v § 18 a § 19 horního zákona

**Nepřípustné využití**

- v ploše P7 bydlení
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání**

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby
- bude zachována stávající výšková hladina objektů občanského vybavení

**OS občanské vybavení - sport****Hlavní využití**

- tělovýchova a sport

**Přípustné využití**

- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- dětská hřiště
- **vedlejší stavby pro sport (šatny, klubovny, sklad náradí atd.)**
- ochranná a izolační zeleň
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- stavby pro individuální rekreaci

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- struktura a výška zástavby není stanovena, budou posuzovány individuálně, stavby svou hmotou a výškou nesmí narušovat charakter sídla

#### **PZ vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně**

##### **Hlavní využití**

- veřejná prostranství - veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení

##### **Přípustné využití**

- místní a účelové komunikace
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- odstavné a parkovací plochy
- plochy pro umístění mobiliáře
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, zvoničky, kapličky apod.)
- dětská hřiště
- vodní plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

##### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

#### **ZZ zeleň - zahrady a sady**

##### **Hlavní využití**

- soukromé zahrady a sady

##### **Přípustné využití**

- oplocení
- drobné stavby sloužící danému využití (např. sklady nářadí, zahradní domky, bazény, altány, včelíny, atd.)
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

##### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím
- umístování staveb a výrobků plnících funkci stavby (mobilheimy, přívěsy, maringotky, atd.)

#### **Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu**

- maximální zastavitelnost stavebního pozemku 10%
- maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží

#### **ZP zeleň přírodního charakteru**

##### **Hlavní využití**

- plochy zeleně mimo lesní porosty, často zpravidla se vzrostlými stromy

##### **Přípustné využití**

- ochranná a izolační zeleň,
- stromové porosty neseďového a nelesního charakteru,
- rekreační využití (nepobytové), pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

##### **Podmíněně přípustné využití**

- využití plochy K2 je podmíněno zohledněním jejich polohy v CHLÚ 02660000 Mrač. Při navazujících řízeních je nutné respektovat podmínky stanovené v § 18 a § 19 horního zákona

##### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

**SV smíšené obytné venkovské****Hlavní využití**

- individuální rodinné domy v kombinaci se zemědělskou nebo výrobní činností a dalšími přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi jako jsou služby, podnikání a obchodní činnost

**Přípustné využití**

- veřejná prostranství
- sportoviště a dětská hřiště
- stavby vedlejší bezprostředně související s bydlením (zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, garáže, parkovací přístřešky a odstavná stání, atd.)
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Podmíněně přípustné využití**

- umístění staveb do vzdálenosti 50-30 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím
- veřejná a komerční občanská vybavenost realizovaná v rámci stavby vedlejší, případně jako součást stavby hlavní, za podmínky prokázání dodržení hygienických limitů z plánovaného záměru a prokázání zajištění odpovídající dopravní obsluhy, včetně zajištění odstavných a parkovacích stání. Zároveň musí zůstat zachována jako hlavní využití bydlení.
- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu a služby za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území. Zároveň musí být prokázáno, že je vyřešeno i parkování související s touto činností.
- využití ploch Z7 a Z8 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici I/3
- využití plochy Z10 a Z23 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k železniční trati č. 221
- využití plochy Z10 je podmíněno zohledněním jejich polohy v CHLÚ 02660000 Mrač. Při navazujících řízeních je nutné respektovat podmínky stanovené v § 18 a § 19 horního zákona
- využití ploch Z1 a Z8 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu ke stávající ploše výroby lehké

**Nepřípustné využití**

- bytové domy
- nové stavby v částech ploch zasahujících do záplavového území
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby v zastavěném území dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví
- maximální výška zástavby v zastavitelných plochách jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 800m<sup>2</sup> v zastavitelných plochách a, s výjimkou ploch u kterých je přesně stanoven max. počet RD.
- v ploše Z1 max. 1 RD
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území vzniklých dělením nebo zcelováním 650 m<sup>2</sup>
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro rodinné domy 40%
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další neručící služby o maximální zastavěné ploše 100m<sup>2</sup>, nebo integrované do stavby pro bydlení



**SX smíšené obytné jiné****Hlavní využití**

- bydlení a další související stavby, zařízení a činnosti, včetně veřejné a komerční a občanské vybavenosti

**Přípustné využití**

- veřejná zeleň
- sportoviště a dětská hřiště
- stavby vedlejší bezprostředně související s bydlením (zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, garáže, parkovací přístřešky a odstavná stání, atd.)
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Podmíněně přípustné využití**

- umístění staveb do vzdálenosti 50-30 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím
- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu a služby za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území

**Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání**

- bude zachována stávající výšková hladina objektů

**DS1 doprava silniční (silnice)****Hlavní využití**

- silniční doprava

**Přípustné využití**

- silnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (násypy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- křížení s územním systémem ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**DS2 doprava silniční (místní a účelové komunikace)****Hlavní využití**

- silniční doprava (místní a účelové komunikace)

**Přípustné využití**

- místní komunikace, účelové komunikace a veřejná prostranství včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací (násypy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- chodníky a pěší trasy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- veřejná zeleň

- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- křížení s územním systémem ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití**

- využití ploch Z18 a Z24 je podmíněno zohledněním jejich polohy v CHLÚ 02660000 Mrač. Při navazujících řízeních je nutné respektovat podmínky stanovené v § 18 a § 19 horního zákona

#### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

### **DD doprava dráží**

#### **Hlavní využití**

- železniční doprava

#### **Přípustné využití**

- železnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti železničního tělesa (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- stavby a zařízení související s provozem a správou železnice
- železniční stanice, zastávky a nástupiště
- parkoviště
- doprovodná, ochranná a izolační zeleň
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- územní systém ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

### **TW vodní hospodářství**

#### **Hlavní využití**

- pozemky technické infrastruktury vodního hospodářství

#### **Přípustné využití**

- čistírna odpadních vod
- vodní zdroje, vodojemy, úpravna vody
- pozemky, zařízení a stavby na kanalizační a vodovodní síti
- vedlejší stavby související s provozem stavby hlavní
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

### **TE energetika**

#### **Hlavní využití**

- pozemky technické infrastruktury energetiky

#### **Přípustné využití**

- trafostanice
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**VL výroby lehká****Hlavní využití**

- plochy a pozemky výrobních areálů lehkého průmyslu, u kterých negativní vlivy nepřekračuje hranice areálu a nezasahuje sousedící plochy bydlení

**Přípustné využití**

- malovýroba, řemeslné či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby, stavby pro skladování, výstavní prostory (muzea atd.)
- stavby a zařízení pro administrativu a stravování, občerstvení atd.
- veřejná prostranství
- izolační a ochranná zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- větrné elektrárny
- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střechách budov
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání**

- minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách výroby 40% s výrazným podílem vzrostlé zeleně
- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávajících staveb pro výrobu (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže)
- nové stavební objekty je nutné umísťovat s ohledem na konfiguraci terénu tak, aby netvořili nežádoucí stavební dominantu

**VD výroba drobná a služby****Hlavní využití**

- řemeslná výroba, služby a prodej

**Přípustné využití**

- služební byty
- administrativa
- stravování
- ochranná a izolační zeleň
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střechách budov
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu**

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby
- minimální podíl zeleně 30% s výrazným podílem vzrostlé zeleně
- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu okolní zástavby (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže)

**VZ výroba zemědělská a lesnická****Hlavní využití**

- plochy zemědělské výroby

**Přípustné využití**

- živočišná výroba a stavby a zařízení pro ustájení zvířat
- stavby pro skladování
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- větrné elektrárny
- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střechách budov
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním přípustným a podmíněně přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání**

- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávajících staveb pro výrobu (mimo technologická zařízení jako jsou komíny, telekomunikační věže)
- maximální zastavěnost stavebního pozemku 60%

**WT vodní plochy a toky****Hlavní využití**

- vodní toky a plochy

**Přípustné využití**

- vodní díla
- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- břehové porosty a doprovodná zeleň
- opatření a činnosti související s ochranou živočichů a rostlin
- údržba a úprava vodních ploch a vodních toků
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání**

- podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 6 m (drobné vodní toky a meliorační zařízení) od břehové hrany

**WX vodní a vodohospodářské jiné****Hlavní využití**

- protierozní a protipovodňová ochrana

**Přípustné využití**

- zemní valy a hráze
- vodní díla
- doprovodná zeleň
- opatření a činnosti související s ochranou živočichů a rostlin
- údržba a úprava vodních ploch a vodních toků
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**AP pole****Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (orná půda)

**Přípustné využití**

- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- plochy krajinné zeleně
- změna druhu pozemku
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- zalesnění méně kvalitních půd
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Podmíněně přípustné využití**

- účelové stavby pro zemědělské využití území až na základě prokázání, že umístění účelových zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- zemědělské stavby pro zajištění rostlinné prvovýroby v zemědělství (např. skladování sena, slámy, polní hnojiště), až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny

- ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

#### **Nepřípustné využití**

- rušení stávající zeleně v krajině (meze, aleje, remízky, atd.)
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím
- stavby pro hospodářská zvířata
- ~~v nezastavěném území se vylučují stavby, zařízení a opatření uvedená v §18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb a zařízení uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití~~ územní plán vylučuje umístování obnovitelných zdrojů energie dle §18 odst. 5 stavebního zákona na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti do 30m od okraje lesa
- oplocování pozemků s výjimkou zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob - např. ohradníky, bradla apod.
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální zastavění zemědělských staveb pro zajištění rostlinné prvovýroby v zemědělství 25m<sup>2</sup>, s maximální výškou 4m
- přístřešky pro letní ustájení hospodářských zvířat do výše max. 4 m a maximální zastavěné plochy 25m<sup>2</sup>
- v případě návaznosti plochy AP se zastavěným územím anebo zastavitelnou plochou budou stavby umístovány u hranic s těmito plochami, popř. u přístupové komunikace k ploše

### **AL louky a pastviny**

#### **Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty)

#### **Přípustné využití**

- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- plochy krajinné zeleně
- změna druhu pozemku mimo změny na ornou půdu
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- zalesnění méně kvalitních půd
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití**

- účelové stavby pro zemědělské využití území až na základě prokázání, že umístění účelových zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- zemědělské stavby pro zajištění rostlinné prvovýroby v zemědělství (např. skladování sena, slámy, polní hnojiště), až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

#### **Nepřípustné využití**

- nové stavby v částech ploch zasahujících do záplavového území
- rušení stávající zeleně v krajině (meze, aleje, remízky, atd.)
- stavby pro hospodářská zvířata
- ~~v nezastavěném území se vylučují stavby, zařízení a opatření uvedená v §18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb a zařízení uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití~~ územní plán vylučuje umístování obnovitelných zdrojů energie dle §18 odst. 5 stavebního zákona na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti do 30m od okraje lesa
- oplocování pozemků s výjimkou zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob - např. ohradníky, bradla apod.
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální zastavění zemědělských staveb pro zajištění rostlinné prvovýroby v zemědělství 25m<sup>2</sup>, s maximální výškou 4m
- přístřešky pro letní ustájení hospodářských zvířat do výše max. 4 m a maximální zastavěné plochy 25m<sup>2</sup>
- v případě návaznosti plochy AL se zastavěným územím anebo zastavitelnou plochou budou stavby umístovány u hranic s těmito plochami, popř. u přístupové komunikace k ploše

**AT trvalé kultury****Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (sady a zahrady)

**Přípustné využití**

- protipovodňová a protierozní opatření
- plochy krajinné zeleně
- oplocení
- změna druhu pozemku mimo změny na ornou půdu
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Podmíněně přípustné využití**

- využití ploch K1 je podmíněno zohledněním její polohy v CHLÚ 02660000 Mrač. Při navazujících řízeních je nutné respektovat podmínky stanovené v § 18 a § 19 horního zákona
- účelové stavby pro zemědělské využití území až na základě prokázání, že umístění účelových zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

**Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální zastavění zemědělských staveb pro zajištění rostlinné prvovýroby v zemědělství 25m<sup>2</sup>, s maximální výškou 4m
- přístřešky pro letní ustájení hospodářských zvířat do výše max. 4 m a maximální zastavěné plochy 25m<sup>2</sup>

**LE lesní****Hlavní využití:**

- lesní a jiné pozemky určené k plnění funkcí lesa

**Přípustné využití:**

- prvky územního systému ekologické stability
- jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a výkonu práva myslivosti (např. posedy, krmelce, atd.)
- protipovodňová a protierozní opatření
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

**Nepřípustné využití:**

- územní plán vylučuje umístování obnovitelných zdrojů energie dle §18 odst. 5 stavebního zákona na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti do 30m od okraje lesa
- oplocení lesních pozemků s výjimkou lesních oplocenek
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**MNp smíšené nezastavěného území - přírodní priority****Hlavní využití**

- krajinná a přírodě blízká zeleň (meze, aleje, remízky, nefunkční cesty atd.)

**Přípustné využití**

- plochy zemědělského půdního fondu

- lesní pozemky
- meliorace
- obnova cestní síť
- protierozní a protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- prvky územního systému ekologické stability
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- územní plán vylučuje umístování obnovitelných zdrojů energie dle §18 odst. 5 stavebního zákona na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti do 30m od okraje lesa
- rušení stávající zeleně v krajině (mezí, alejí, remízků atd.)
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím
- změna kultury na ornou půdu

#### **GZ těžba nerostů - stavby a zařízení**

##### **Hlavní využití**

- stavby a zařízení těžby nerostů

##### **Přípustné využití**

- provozní a administrativní stavby
- ochranná a izolační zeleň
- územní systém ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- cyklostezky a cyklotrasy
- prvky územního systému ekologické stability
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

##### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

#### **GD těžba nerostů - dobývání**

##### **Hlavní využití**

- těžba nerostů

##### **Přípustné využití**

- zařízení související s těžbou nerostů
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

##### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

### **f.3 Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu:**

- Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 2) při výstavbě přispěje k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.
- Kompoziční vztahy jako limit využití území – je třeba zachovat a chránit působnost stavebních dominant a přírodních dominant, měřítko a charakter zástavby, zachovat osy pruhledů na kulturní a přírodní dominanty území. Důsledně dodržet převládající hladiny zastavění a odpovědně prověřovat a hodnotit vliv případně vznikajících nových dominant.
- Stanovená maximální výšková hladina a procento zastavění zajistí lepší zapojení nové zástavby do krajiny.
- Výškovou hladinu zástavby je třeba chránit s ohledem na zachování měřítka zastavění a charakteru zástavby. Dbát na ochranu působení horizontů krajiny a topografie zastavěného území jednotlivých sídel a přírodních dominant.

- Územní plán vylučuje umístování obnovitelných zdrojů energie dle §18 odst. 5 stavebního zákona na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti do 30m od okraje lesa
- ~~Větrné elektrárny jsou vyloučeny v celém řešeném území.~~
- Umístování staveb a jiných činností, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz, je přípustné za podmínky prokázání vyloučení negativního vlivu na krajinný ráz.
- Bude zachován stávající charakter krajiny, která je typická svou pestrou skladbou pozemků a četnou krajinnou zelení (meze, remízky, atd.).

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

**g.1 Veřejně prospěšné stavby**

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VD-~~C-E551~~D204 Železniční trať ~~č.220, včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb~~ Praha - Bystřice u Benešova, včetně souvisejících a vyvolaných staveb

**g.2 Veřejně prospěšná opatření**

Územní plán nenavrhuje žádná veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

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

Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**i. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Územní plán nenavrhuje kompenzační opatření. Územní plán nemá vliv na evropsky významné lokality, uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit, ani vyhlášené ptáčích oblasti.

**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**

~~Územní plán nenavrhuje žádné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.~~

U plochy Z16 (US1) je další rozhodování o jejím využití podmíněno zpracováním územní studie.

V rámci územní studie bude prověřena možnost účelného využití řešeného území. Předmětem řešení bude zejména návrh vnitřního členění plochy na stavební pozemky rodinných domů a pozemky veřejných prostranství, jejichž součástí budou místní komunikace zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky, včetně prověření potřeby rozšíření stávajících komunikací. Dále bude prověřeno napojení stavebních pozemků na stávající a navrženou technickou infrastrukturu sídla. Územní studie dále prověří odtokové poměry v řešeném území a navrhne odpovídající likvidaci dešťových vod jak z místních komunikací tak ze stavebních pozemků.

V navrženém řešení budou zohledněny stávající limity omezující využití jednotlivých ploch.

Lhůta pro zpracování územní studie a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 30.6.2030.



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

Textová část územního plánu obsahuje 34–33 listů, grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy a jedno schéma.

Výkresy:

1.	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

Schémata:

S1.	Schéma dopravy	1 : 10 000
-----	----------------	------------

**Poučení**

proti územnímu plánu Mrač vydanému formou opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů podat opravní prostředek.

.....  
František Zvolský  
starosta obce

.....  
Pavel Škvor  
místostarostka obce