

# Nesuchyně ÚZEMNÍ PLÁN



**Pořizovatel:**

Obecní úřad  
Nesuchyně 21  
270 07 Mutějovice

**Projektant:**

Ing. Lenka Čárová  
Osvobození 1695  
393 01 Pelhřimov

**Sociodemografická analýza:**

Mgr. Blažena Baštová  
Samota 222  
39501 Černovice

**Projektant ÚSES, odnětí ZPF:**

Ing. Jan Dřevíkovský  
Městské sady 666, 284 01 Kutná Hora

**Schvalující orgán:**

Zastupitelstvo obce Nesuchyně

**Určený zastupitel:**

Jiří Barsa - starosta

**Datum zpracování:**

03/2020

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo obce Nesuchyně

Datum nabytí účinnosti:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby  
pořizovatele:

Jiří Barsa  
starosta obce Nesuchyně

Otisk úředního razítka:

Obsah:

1. Vymezení zastavěného území.
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.
3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, a dobývání ložisek nerostných surovin a podobně
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona.
9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizování a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

## **1. Vymezení zastavěného území.**

Zastavěné území bylo vymezeno 31.10.2019. Hranice zastavěného území je vyznačena v grafické části územního plánu.

## **2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.**

V rámci základní koncepce rozvoje území obce, územní plán:

- respektuje zemědělský charakter krajiny
- stabilizuje ekonomický potenciál obce prostřednictvím ploch výroby a skladování - zemědělská výroba, plochy občanského vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá
- prostřednictvím prvků ÚSES posiluje stabilitu krajiny
- navrhuje optimální nárůst počtu obyvatel, s ohledem na kapacitu veřejné infrastruktury a dojezdové vzdálenosti do Rakovníka, resp. Prahy, prostřednictvím ploch smíšených obytných
- stanovuje podmínky využití území, pro plochy s rozdílným způsobem využití, v souladu se stávajícím charakterem řešeného území

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot obce:

Základní hodnotou území je intenzivně zemědělsky obhospodařovaná krajina a příjemné podmínky pro bydlení na venkově, v blízkosti města Rakovník. Územní plán tyto hodnoty respektuje a v základní koncepci i nadále rozvíjí.

- Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území. Územní plán chrání nezastavěné území před zakládáním nových jader zástavby v krajině a dalším nevhodným využitím.
- Územní plán stabilizuje historickou sídlení strukturu, prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán vytváří předpoklad pro ochranu a rozvoj civilizačních hodnot v území prostřednictvím podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využitím - ploch dopravních a ploch technické infrastruktury.
- Novostavby a změny staveb před dokončením budou respektovat urbanistickou a architektonickou strukturu venkovské zástavby, zejména objemovou strukturu a výškovou hladinu zástavby.
- Územní plán respektuje prvky územního systému ekologické stability.
- Pro posílení krajinářské hodnoty zájmového území je nutná ochrana veškeré stávající krajinné zeleně a doplňování liniové zeleně podél komunikací a vodotečí. Důležitá je ochrana všech významných krajinných prvků a jejich doplňování.
- Plocha vodní a vodohospodářská Z5 - zvýší retenční schopnost krajiny a celkově pozitivně ovlivní krajinný ráz řešeného území.
- Územní plán respektuje významný krajinný prvek Niva Novodvorského potoka, který je součástí biocentra LBC NS 07.
- Územní plán respektuje nemovitou kulturní památku, kostel sv. Markéty. V okolí této stavby nejsou navrhovány žádné transformační plochy a okolí je stabilizováno prostřednictvím ploch veřejných prostranství - veřejná zeleň.

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

Územní plán respektuje urbánní strukturu sídla.

Územní plán vymezil následující plochy s rozdílným způsobem využití:

BH: Plochy bydlení - v bytových domech

- plochy bytových domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

SV: Plochy smíšené obytné - venkovské

- plochy využívané zejména pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), obslužnou sféru a nerušící výrobní činností

OV: Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura

- plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti - sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva

OM: Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední

- plochy převážně komerční občanské vybavenosti - sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby; vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny

OK: Plochy občanského vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá

- plochy převážně komerční občanské vybavenosti - sloužící například pro administrativu, ubytování, stravování, služby; vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny

OS: Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

- plochy pro tělovýchovu a sport

OH: Plochy občanského vybavení - hřbitov

- plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

VZ: Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

- plochy zemědělské výroby a přidružené drobné výroby

VP: Plochy veřejných prostranství- veřejná prostranství

- plochy, které mají obvykle významnou prostorotvornou a komunikační funkci a je třeba samostatně je vymezit; mohou zahrnovat i plochy veřejné zeleně

ZV: Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

- významné plochy zeleně v sídle většinou parkově upravené a veřejně přístupné, jedná se o plochy parků apod., které nemohou být součástí jiných typů ploch

DS: Plochy dopravní infrastruktury - silniční

- Plochy silniční dopravy zahrnují silniční pozemky silnice I/6, komunikací III. třídy včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně.

DM: Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místní a účelové

- Plochy komunikací místních a účelových včetně doprovodné zeleně, opěrných zdí, zastávek atd.

TI: Plochy technické infrastruktury

- plochy areálů technické infrastruktury, zařízení na vodovodech a kanalizacích (např. úpravný vody, vodojemy, ČOV), na

energetických sítích (např. regulační stanice, rozvodny vysokého napětí, malé vodní elektrárny, telekomunikační zařízení a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití

NZ: Plochy zemědělské - orná půda (NZo), plochy zemědělské - trvalé travní porosty (NZt), plochy zemědělské - zahrady (NZz), plochy zemědělské- sady (NZs), plochy zemědělské - chmelnice (NZc)

- Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury

NL: Plochy lesní - les

- plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci

W: Plochy vodní a vodohospodářské

- Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

NS: Plochy smíšené nezastavěného území

- plochy smíšené nezastavěného území jsou funkčně nevyhraněné s indexem několika funkcí; plochy jednotlivých funkcí nevyžadují jejich samostatné vymezení

Veškeré zastavitelné plochy jsou navrhovány v přímé návaznosti na zastavěné území Nesuchyně, konkrétně se jedná o následující plochy:

Označení plochy změn	Způsob využití	Rozloha (ha)
<b>Z1</b>	Plochy smíšené obytné - venkovské	1,5
<b>Z2</b>	Plochy smíšené obytné - venkovské	3,2
<b>Z3</b>	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,4
<b>Z4</b>	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,4
<b>Z8</b>	Plochy technické infrastruktury	0,1

#### System sídelní zeleně

Územní plán stabilizuje plochy veřejných prostranství - veřejné zeleň v centru obce. Tyto plochy jsou pro Nesuchyni charakteristické a je nutné je respektovat, obnovovat a v plném rozsahu zachovat. Územní plán nenavrhuje konkrétní plochy veřejné zeleně. Plochy veřejné zeleně, sídelní zeleně, případně izolační zeleně je možno realizovat v rámci ploch: BH, SV, OV, OM, OK, OH, OS, RI, VZ, DS, DM, TI.

Územní studie, která je určena pro plochu Z2, navrhne plochu veřejného prostranství o výměře 1000m<sup>2</sup>, jejíž nedílnou součástí bude plocha sídelní zeleně. Při zakládání zeleně na veřejných prostranstvích není nutné respektovat původní druhy dřevin, ale u zeleně pronikající do otevřené krajiny, jako je zeleň podél komunikací, doprovodná zeleň podél vodotečí apod. je možné využívat pouze přirozeně místní druhy dřevin.

Opatření:

- U všech rozvojových ploch dodržovat minimální zastoupení zeleně navržené územním plánem;

- Při výsadbách zeleně zejména v území kontaktu s volnou krajinou preferovat původní přirozené druhy rostlin;
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků - zahrady;

#### Zásady plošného a prostorového uspořádání území s ohledem na kompoziční řešení sídel:

- Respektování stávající, po staletí formované, struktury osídlení krajiny a zastavěného území.
- Koncepce rozvoje je založena na přirozeném rozvoji zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území, tak aby byl respektován přirozený charakter Nesuchyně, tzn. jsou respektovány přirozeně se mísící funkce bydlení a zemědělské výroby. Rozsáhlá plocha občanského vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá, je v území stabilizována a s ohledem na svůj, rozsah, charakter a umístění, nemá na sídlení strukturu vliv. Významně posiluje ekonomickou základnu obce.
- Územní plán stabilizuje historickou strukturu sídla, prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití a zastavitelné plochy jsou navrhovány v přímé návaznosti na zastavěné území tak, aby byla zachována kompaktní struktura sídla.
- Zastavitelné plochy jsou navrhovány v souladu s přirozeným rozvojem obce a vytváří předpoklad pro vyvážený rozvoj obce. Územní plán navrhuje rozšíření ploch smíšených obytných - venkovských, navrhuje rozvoj ploch zeleně v krajině, prostřednictvím ploch přírodních LBC NS 01, LBC NS 02, LBC NS 03, LBC NS 04, LBC NS 05, LBC NS 06, LBC NS 07, LBC NS 08.
- Pro posílení krajinářské hodnoty zájmového území je nutná ochrana veškeré stávající krajinné zeleně a doplňování liniové zeleně podél komunikací a vodotečí. Důležitá je ochrana všech významných krajinných prvků a jejich doplňování.
- Územní plán respektuje nemovitou kulturní památku - kostel sv. Markéty.
- Nová zástavba musí vždy, v rámci zastavitelných ploch, postupovat od zastavěného území směrem do volné krajiny, z důvodu návaznosti na stávající kompaktní strukturu sídla a zamezení vzniku mozaikové struktury uvnitř zastavitelných ploch.
- Ochrana venkovské zástavby sídla je zajištěna podmínkami prostorového uspořádání, které jsou stanoveny v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Na návsi a v okolí kostela sv. Markéty, je nutno respektovat stávající zeleň a v případě potřeby obnovovat stromy průběžně tak, aby nedošlo k jednorázové obměně.
- Dostavby a úpravy staveb v zastavěném území musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, který je vyjádřen zejména její výškou, celkovým hmotovým řešením staveb, umístěním staveb na pozemku vůči uliční čáře (zda např. vytváří jednotnou uliční frontu, jasně definující přilehlý veřejný prostor) apod.

#### Charakter a struktura stávající zástavby:

- Pro Nesuchyni je charakteristická výrazná náves, pro kterou jsou charakteristické dva rybníky a výrazná zeleň podél vodního

toku, který prochází centrem obce. Severní a střední část návěsního prostoru je zastavěna rodinnými domy, budovou obecního úřadu, mateřské školy, sokolovny, hasičské zbrojnice a kostelem sv. Markéty, který je významnou gotickou nemovitou kulturní památkou.

- Původní historická zástavba, měla výrazný obdélníkový půdorys, dvě nadzemní podlaží, zastřešení sedlovou střechou a štítovou orientaci do ulice, resp. návsi.
- Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba jsou soustředěny v jihovýchodním sektoru sídla.
- Plochy občanského vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá tvoří ucelený areál, na původním místě historického statku. Vzhledem k tomu, že celý areál je zastřešen polovalbovou a valbovou střechou a je zachována původní výšková hladina budov, působí celý rozsáhlý areál v sídle kompaktním, uceleným a naprosto přirozeným dojmem.
- Stávající zástavba je zastřešena jednoduchými symetrickými sedlovými nebo polovalbovými střechami, případně jejich kombinací. Zcela výjimečně je zástavba zastřešena valbovou střechou. Ve stávající struktuře sídla se neuplatňují ploché a pultové střechy vyjma objektu smíšených potravin.
- Výšková hladina stávající zástavby je do dvou nadzemních podlaží a obytného podkroví

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

##### **Plochy občanského vybavení**

Územní plán stabilizuje stávající plochy občanského vybavení - obecní úřad, mateřskou školu, budovu hasičské zbrojnice a sokolovnu.

Územní plán nenavrhuje nové plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura.

Základní občanská vybavenost je na dobré úrovni, která odpovídá charakteru sídla a jsou zde zabezpečeny veškeré základní potřeby občanů.

- Občanské vybavení - ochrana obyvatelstva
  - Varování a vyrozumění obyvatelstva je zabezpečeno pomocí sirény, která je umístěna na budově mateřské školy.
  - Pro účely shromažďování a provizorního ubytování evakuovaného obyvatelstva bude využita budova obecního úřadu.
  - V případě ohrožení území obce bude evakuace obyvatelstva probíhat z veřejných prostranství v centru obce.
  - Na území obce lze jako hromadné stravovací zařízení využít jídelnu mateřské školy a dvě restaurace.
  - Uskladnění nezbytného množství materiálu civilní ochrany bude zajištěno v budově obecního úřadu.
  - Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici nemocnice v Rakovníku.
  - Zdroje nebezpečných látek se v řešeném území nenacházejí.
  - K záchranným likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva bude využita plocha hřiště.



### **Plochy veřejných prostranství**

Územní plán nenavrhuje konkrétní plochy veřejných prostranství.

Na základě územní studie, pro plochu Z2, budou vymezena veřejná prostranství, jejichž součástí bude místní komunikace. Zároveň územní studie navrhne plochu veřejného prostranství o výměře 1000m<sup>2</sup>, na každé 2ha nově realizované zastavitelné plochy, jejichž součástí nebude komunikace.

### **Dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravní infrastruktury je v území stabilizovaná a územní plán ji plně respektuje.

#### **Silniční doprava**

Řešeným územím prochází silnice III/2279 a komunikace mezinárodního významu E48 (silnice I/6).

Z nadřazené územně plánovací dokumentace, ZUR SK, vyplývá návrh koridoru D008 pro dálnici D6. V koridoru D008 je nepřípustné provádět změny v území a povolovat stavby, které by znemožnily nebo ztížily umístění a realizaci dálnice D6. Koridor je vymezen pro stavbu dálnice D6 a stavby s ní související.

#### **Místní komunikace**

Páteřní komunikací, pro místní komunikace, je silnice III/2279, na kterou navazují komunikace místní a účelové. Stávající síť komunikací místního významu a účelových cest je územním plánem stabilizována. Územní plán neřeší zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch, neboť jsou již přístupné ze stávajících komunikací a dílčí dělení těchto ploch komunikacemi, bude řešeno v následné dokumentaci, dle aktuálních potřeb v území.

Územní plán navrhuje komunikaci Z7, která bude sloužit pro přístup a obsluhu těžebny šterkopísku v k.ú. Chrástany (na tuto komunikaci je vydáno stavební povolení).

#### **Parkovací a odstavné plochy**

Územní plán nenavrhuje veřejné parkoviště. Parkovací stání budou vždy řešena v dostatečné kapacitě, v rámci realizace záměru, který vyvolá potřebu, nových parkovacích ploch.

#### **Cyklostezky a cyklotrasy**

Územní plán nenavrhuje nové cyklostezky.

### **Technická infrastruktura**

Řešené území se nachází v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany. 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
- venkovního vedení VVN a VN
- základnových stanic mobilních operátorů

V tomto vymezeném území může být stavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

### **Zásobování vodou**

Obec Nesuchyně je v současné době zásobena ze skupinového vodovodu Rakovník, který je ve správě společnosti RAVOS, s.r.o. Nový vodovod umožňuje připojení všech obyvatel v obci.

Vodovod odebírá vodu ze stávajícího vodojemu Svatý Antonín (2 x 750 m<sup>3</sup> a 2 x 2500 m<sup>3</sup>) na severním okraji města Rakovník. Vodovodní řad je veden přes obec Olešná do věžového vodojemu v Chrástanech přes obec Nový Dvůr do nového vodojemu Rovina 100 m<sup>3</sup> (419,90/417,40 m n.m.) umístěného před obcí Nesuchyně - řad PVC 110 - 1.552,0 m. Vodojem je vybaven armaturní komorou s měřením průtoku pro Nesuchyni.

### **Likvidace odpadních vod**

V obci není v současnosti vybudovaný systém veřejné kanalizace. Územní plán navrhuje plochu technické infrastruktury pro čistírnu odpadních vod Z8, v severovýchodním sektoru sídla, v těsné návaznosti na plochu občanského vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá.

### **Dešťové vody**

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravnovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy apod.) na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu.

Pokud jsou srážkové vody znečištěné (např. úkapy ropných látek z parkovišť a ostatních nezastřešených ploch) je nutné je před vypouštěním do dešťové kanalizace předčistit v souladu s povolením vodoprávního úřadu takovým způsobem, aby byly dodrženy imisní standardy ukazatelů přípustného znečištění povrchových vod.

### **Zásobování plynem**

Obec není plynofikována.

### **Zásobování el. energií**

Koncepce zásobování el. energií se v řešeném území nemění.

Obec je zásobována el. energií z venkovního vedení VN 22 kV. Územní plán nenavrhuje nové trafostanice. Ty je možno budovat, v závislosti na aktuální potřebě, jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

Územní plán vymezuje v souladu s PUR ČR koridor el. vedení E18. Koridory pro dvojité vedení 400 kV Hradec-Výškov, Hradec-Řeporyje a Hradec-Mírovka a ploch pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Hradec, Výškov, Řeporyje a Mírovka. Tyto stavby, stavby s nimi související a stavby tyto energetické stavby podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridoru. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezené koridory. Jiné využití než pro energetické stavby, stavby související a podmiňující, včetně umístování a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení staveb, pro které byl koridor vymezen. Část koridoru, která nebude využita pro energetické stavby, případně související a vyvolané stavby, bude využívána v souladu se současným využitím.

### **Spoje, zařízení spojů**

Koncepce v oblasti spojů se územním plánem nemění a případné nové trasy spojových kabelů lze realizovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. Stávající kabelová vedení jsou územním plánem respektována.

### **Likvidace tuhých domovních odpadů**

Likvidace komunálních odpadů, v řešeném území, probíhá v souladu s programem odpadového hospodářství obce tzn. svozem a ukládáním na skládku mimo řešené území obce.

### **Umístění veřejné infrastruktury**

Nezbytnou veřejnou infrastrukturu je možno umísťovat v rámci zastavěného, zastavitelného a nezastavěného území. Vždy musí být ctěny základní urbanizační principy, tzn. souběh technické a dopravní infrastruktury.

V rámci požární ochrany obce je nutné navrhovat jednotlivé stavby tak, aby se předcházelo vzniku požáru a aby v případě požáru nebo jiného ohrožení staveb byla umožněna bezpečná evakuace osob, popř. zvířat a věcí a aby byl umožněn účinný zásah při likvidaci požáru a záchranných prací. Neprůjezdné komunikace musí splňovat požadavek na otáčení požární techniky.

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

### **Koncepce uspořádání krajiny**

Územní plán zachovává současně využití krajiny s ohledem na funkce krajiny, jako jsou: ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimolesní zeleň, trvalé travní porosty a vodní toky. Územní plán zachovává současný hodnotný charakter zdejší krajiny. Především se jedná o zachování charakteristických přírodních hodnot území, kterými jsou především (kromě terénu) rybníky a drobné vodní toky, rozptýlená krajinná zeleň, a remízky.

Územní plán navrhuje dvě plochy vodní a vodohospodářské- Z5 a Z6. Obě tyto plochy budou mít zejména retenční funkci v krajině.

Pro rozvoj obce jsou určeny především takové plochy, které nezpochybnitelně navazují na již zastavěné území.

V území nejsou navrhovány žádné nové plochy, jejichž využití, by znamenalo vznik nových nevhodných dominant v území.

Územní plán řeší využití území tak, aby nenarušil hodnoty krajiny a jejího uspořádání. Rozvojové plochy jsou řešeny tak, aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území. Územní plán vymezuje plochy s rozdílným využitím v nezastavitelném území a stanovuje podmínky pro změny jejich využití - viz kapitola 6.

Jedná se o:

- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní

U všech komunikací se předpokládá zachování, případně doplnění doprovodné liniové zeleně.

**Pro zachování současných hodnot krajiny řešeného území je:**

Přípustné:

- současné využití;
- stavební rozvoj v mezích stanovených územním plánem;
- případná výsadba nové krajinné zeleně;
- rekonstrukce, případně realizace drobné architektury v krajině, jako např. lavičky, rozcestníky, plastiky, křížky apod.;
- jednoduché stavby pro zemědělské a lesnické využití území;

Podmíněně přípustné:

- zemědělské stavby podmíněně posouzením z hlediska vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;
- stavby spojené s rozvojem technické infrastruktury obce (např. vodojem apod.) též podmíněně, posouzením z hlediska vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;

Nepřípustné:

- vytváření jakýchkoliv nevhodných dominant v území;

**Zeleň ve volné krajině - návrh opatření:**

- Pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
- Diverzifikovat druhovou skladbu dřevin v rámci výsadeb.
- Po výsadbách zajistit management; kromě zajištění dobrého zdravotního stavu dbát na příznivé krajinnotvorné působení; bránit degradaci.
- Minimalizovat úpravy porostních okrajů.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků - zahrady.

**Územní systém ekologické stability**

V území jsou vymezeny prvky skladebné části ÚSES. Skladebné části ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje. Některé prvky ÚSES jsou upraveny se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou především lesní porosty, dle mapy potenciální přirozené vegetace 36 - Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum*).

Skladebné části ÚSES:

Nadregionální a regionální hierarchie

V řešeném území se nevyskytují skladebné části nadregionální a regionální hierarchie.

#### Lokální hierarchie

NS 01, mezofilní bučinné LBC, nefunkční, vyjmout ze zemědělského obhospodařování, založit dřevinné porosty s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

NS 02, mezofilní hájové LBC, částečně funkční, v lese postupně vytvořit přirozenou dřevinnou skladbu dle STG.

NS 03, mezofilní hájové LBC, nefunkční, vyjmout ze zemědělského obhospodařování, založit dřevinné porosty s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

NS 04, mezofilní hájové LBC, nefunkční, vyjmout ze zemědělského obhospodařování, založit dřevinné porosty s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

NS 05, mezofilní hájové LBC, nefunkční, vyjmout ze zemědělského obhospodařování, založit dřevinné porosty s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

NS 06, nivní LBC, částečně funkční, zamokřované louky využívat extenzivně, ponechat přirozenému vývoji (sukcesi), revitalizovat drobnou vodoteč.

NS 07, nivní LBC, částečně funkční, ponechat přirozenému vývoji (sukcesi), revitalizovat drobnou vodoteč, v lese postupně vytvořit přirozenou dřevinnou skladbu dle STG .

NS 08, nivní LBC, nefunkční, zamokřované louky využívat extenzivně, ponechat přirozenému vývoji (sukcesi), revitalizovat drobnou vodoteč.

NS01-MI56, mezofilní bučinný LBK, nefunkční, vyjmout ze zemědělského obhospodařování, založit dřevinné porosty s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

NS01-NS06, mezofilní bučinný LBK, nefunkční, vyjmout ze zemědělského obhospodařování, založit dřevinné porosty s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

NS02-MI58, kombinovaný LBK, část funkční, část nefunkční, v lese postupně vytvořit přirozenou dřevinnou skladbu, ornou půdu vyjmout ze zemědělského obhospodařování, založit dřevinné porosty s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

NS02-NS03, hygrofilní LBK, část funkční, část nefunkční, v mokřadech podpořit přirozený vznik doprovodných porostů, v zastavěném území obce vysazovat pouze přirozené druhy dřevin, nezužovat prostor LBK, kde to bude možné revitalizace Nesuchyňského potoka.

NS02-NS06, kombinovaný LBK, část funkční, část nefunkční, v lese postupně vytvořit přirozenou dřevinnou skladbu, ornou půdu vyjmout ze zemědělského obhospodařování, založit dřevinné porosty s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

NS03-NS04, hygrofilní LBK, nefunkční, založit LBK o šířce min 20 m, výsadba dřevin dle STG, revitalizace vodních toků se založením doprovodné vegetace.

NS05-NS04, hygrofilní LBK, nefunkční, založit LBK o šířce min 20 m, výsadba dřevin dle STG, revitalizace vodního toku se založením doprovodné vegetace.

NS05-MI60, hygrofilní LBK, nefunkční, založit LBK o šířce min 20 m, výsadba dřevin dle STG, revitalizace vodního toku se založením doprovodné vegetace.

NS06-NS07, hygrofilní LBK, část funkční, část nefunkční, v lesních porostech podpora přirozené druhové skladby, založit LBK o šířce min 20 m, výsadba dřevin dle STG, revitalizace vodního toku.

NS06-CH02, kombinovaný LBK, částečně funkční, v lesních porostech podpora přirozené druhové skladby.

NS07-NS08, hygroskopní LBK, část funkční, část nefunkční, v lesních porostech podpora přirozené druhové skladby, revitalizace vodních toků se založením doprovodné vegetace založit LBK o šířce min 20 m, výsadba dřevin dle STG.

Interakční prvky jsou skladebnými částmi místního ÚSES, které představují doplněk k vymezení lokálních (místních) biocenter a biokoridorů. Skutečnost, že jde o doplňkové skladebné části místního ÚSES, znamená, že není až tak podstatná jejich funkce pro ochranu přirozeného genofondu; význam interakčních prvků spočívá především v jejich ekostabilizačním působení v ekologicky výrazně instabilních partiích krajiny.

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

- přípustné:
  - \* současné využití;
  - \* využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- podmíněné:
  - \* pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, (ČOV atd.); umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra;
- nepřípustné:
  - \* změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
  - \* jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
  - \* rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

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

- přípustné:
  - \* současné využití
  - \* 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 je žádoucí.
- podmíněné:
  - \* pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a 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), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
  - \* jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí

biokoridorů, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

### **Prostupnost krajiny**

Územní plán neřeší nové polní a pěší cesty v krajině ovšem zachovává současnou cestní síť. Řešené území je protkáno dostatečnou sítí cest, v krajině nejsou žádné významnější bariery omezující prostupnost krajiny.

V rámci dalšího rozvoje území je nepřípustné další scelování pozemků zemědělské půdy a další rušení polních cest.

Je též zapotřebí zachovat veřejný průchod krajinou a neuzavírat cesty v krajině pro pěší a cyklistickou veřejnost.

### **Pro prostupnost krajiny je:**

#### Přípustné:

- současné využití;
- omezení provozu motorových vozidel po účelových zemědělských cestách;
- realizace sítě polních cest navržené v rámci pozemkových úprav;
- realizace cyklostezek;

#### Podmíněně přípustné:

- pouze ve výjimečných případech omezení přístupnosti do volné krajiny, případně zrušení cest pouze s náhradním řešením prostupnosti krajiny;

#### Nepřípustné:

- uzavírání cest pro veřejnost s výjimkou motorových vozidel;
- rušení cest bez náhradního řešení;

### **Protierozní opatření**

Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území. Naopak vymezení ÚSES je faktorem významně snižujícím erozní ohrožení pozemků.

### **Pro omezení eroze krajiny je:**

#### Přípustné:

- zvyšování podílu trvalých travních porostů;
- zakládání porostů krajinné zeleně;
- členění velkých celků zemědělské půdy;

#### Nepřípustné:

- další scelování pozemků orné půdy;
- likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;
- zvyšování podílu orné půdy (zornování existujících ploch travních porostů);
- poškozování břehových porostů a nevhodné úpravy vodních toků (např. zatrubňování, a pod.).

### **Opatření proti povodním**

Řešené území není zasaženo povodněmi.

### **Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny**

Nejvýznamnějším opatřením pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny je realizace územním plánem vymezených prvků ÚSES a jejich ochrana. Dalším významným opatřením je revitalizace vodních toků v území. Územní plán navrhuje nové dvě vodní plochy, plochu Z5 a Z6, které posílí retenční schopnost krajiny.

### **Významné krajinné prvky (VKP)**

Na území obce se nacházejí VKP ve smyslu zákona 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění §3 odst. 1 b) - významný krajinný prvek jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

V území se nachází registrovaný významný krajinný prvek „Niva Novodvorského potoka“ o rozloze 1,98ha. Tento prvek byl registrován 3.8.1995. V nivě Novodvorského potoka se nachází velmi cenné mokřadní společenstvo s výskytem chráněného upolínu evropského.

### **Koncepce rekreačního využívání krajiny**

Zdejší krajina je vhodná pro pěší a cyklistickou turistiku a pro rozvoj agroturistiky. Agroturistické aktivity mohou být vhodným rozvojem využitím území.

### **Dobývání nerostů**

V řešeném území se nenachází plochy těžby nerostů a územní plán tyto plochy nenavrhuje.

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

### **BH: Plochy bydlení - v bytových domech**

Hlavní využití:

- bytové domy

Přípustné využití:

- stávající využití území
- veřejná prostranství včetně nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pěších a cyklistických cest a parkově upravené veřejné zeleně
- stavby bezprostředně související s bydlením, např. altány, garáže, pergoly, terasy, skleníky apod.
- dětská hřiště
- parkoviště pro účely vymezené plochy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:



- v parteru bytových domů je možno umístit provozovny živností, které hlukově neovlivní pohodu bydlení a zároveň významně nezvýší intenzitu dopravy v plochách bydlení běžnou

#### Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch
- výstavba nových bytových domů

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat stávající strukturu uspořádání

### **SV: Plochy smíšené obytné - venkovské**

#### Hlavní využití:

- rodinné domy

#### Přípustné využití:

- stávající využití území
- základní občanská vybavenost
- zemědělská výroba nenarušující bydlení nad obvyklou úroveň na venkově
- stavby bezprostředně související s bydlením, např. altány, garáže, bazény, pergoly, terasy, skleníky apod.
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím
- zemědělská výroba nenarušující bydlení nad obvyklou úroveň na venkově
- stavby pro rodinnou rekreaci
- veřejná prostranství včetně nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pěších a cyklistických cest, parkově upravené veřejné zeleně, dětských hřišť apod.
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

#### Podmínečně přípustné využití:

- stavby pro výrobní a nevýrobní služby a občanskou vybavenost za podmínky, že svým provozováním a technickým zázemím nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- maloobchodní zařízení integrovaná do obytných staveb i samostatná za podmínky, že zásobování a parkování vozidel výrazně nenaruší kvalitu okolního prostředí
- administrativní zařízení za podmínky, že svým provozováním významně nezvýší dopravní zátěž v území a potřeby parkování budou řešeny odpovídajícím způsobem mimo profil vozovky
- plocha Z1 je zastavitelná na základě prokázání, že stavba rodinného domu je umístěna za hranicí ochranného pásma el. energie 22 kV
- plocha Z2 je zastavitelná pokud stavebník prokáže, že pro každou jednotlivou stavbu zajistil splnění podmínek pro její umístění do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

#### Nepřípustné využití:

objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- rodinné domy izolované
- maximální výška staveb 2 NP + podkroví
- novostavby a změny staveb před dokončením budou respektovat dochovanou urbanistickou a architektonickou strukturu, zejména výškovou hladinu a objemovou strukturu okolní zástavby
- úpravy stávajících staveb budou respektovat výškovou hladinu a objemovou strukturu okolní zástavby
- velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 800 m<sup>2</sup> - 2000 m<sup>2</sup> v zastavitelných plochách, výjimečně je povolena velikost 600m<sup>2</sup> u stavebních pozemků zbytkových nebo rohových při parcelaci zastavitelných ploch
- zastavěnost stavebního pozemku v zastavitelném území max. 20% stavbou hlavní a 10% stavbou doplňkovou
- Stavby budou umístovány tak, aby byl respektován krajinný ráz a zároveň, aby nedocházelo k vytváření nových stavebních dominant v obci.

#### **OV: Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura**

##### Hlavní využití:

- stavby základní občanské vybavenosti, které jsou součástí veřejné infrastruktury obce (např.: obecní úřad, mateřská škola, základní škola, kostel, hasičská zbrojnice, apod.)

##### Přípustné využití:

- stávající využití území
- stavby a zařízení sloužící pro zdravotní služby, sociální služby, veřejnou správu, kulturu, církev, péči o rodinu a ochranu obyvatelstva
- veřejná prostranství včetně nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pěších a cyklistických cest a parkově upravené veřejné zeleně
- dětská hřiště a sportoviště
- parkoviště pro potřebu ploch OV
- maloobchodní zařízení
- stravovací a ubytovací zařízení
- dopravní a technická infrastruktura

##### Podmínečně přípustné využití:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o sociální bydlení, případně byty služební

##### Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- úpravy stávajících staveb budou vždy respektovat stávající strukturu sídla, včetně výškové hladiny stávající zástavby.

#### **OM: Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední**

##### Hlavní využití:

- stavby a plochy občanského vybavení komerčního charakteru (např. restaurace, kulturní zařízení, obchod se smíšeným zbožím, logistický areál, prodej stavebnin apod.)

##### Přípustné využití:

- stávající využití území
- veřejná prostranství včetně nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pěších a cyklistických cest a parkově upravené veřejné zeleně
- plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
- dětské hřiště a sportoviště
- parkoviště a manipulační plochy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a plochy občanského vybavení regionálního významu, za podmínky dostatečné dopravní infrastruktury
- bydlení za podmínky splnění hygienických limitů pro bydlení

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- úpravy stávajících staveb budou vždy respektovat stávající strukturu sídla, včetně výškové hladiny stávající zástavby.

**OK: Plochy občanského vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá**

- stavby a plochy občanského vybavení komerčního charakteru

Přípustné využití:

- stávající využití území
- stavby pro stravování a ubytování
- stavby pro obchod a služby
- stavby pro sport a rekreaci
- zázemí (např. šatny, WC, umývárny atd.)
- parkoviště pro návštěvníky
- sportovní hřiště
- parky a vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o byty služební

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**OS: Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**

Hlavní využití:

- plochy staveb a zařízení pro sportovní a tělovýchovná zařízení

Přípustné využití:

- stávající využití území
- související stavby pro stravování a ubytování
- zázemí (např. šatny, WC, umývárny atd.)
- veřejná prostranství včetně nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pěších a cyklistických cest a parkově upravené veřejné zeleně
- parkoviště pro návštěvníky
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o byty služební

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**OH: Plochy občanského vybavení - hřbitov**

Hlavní využití:

- plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

Přípustné využití:

- plochy sídelní zeleně
- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení a stavby sloužící výhradně potřebě pohřebišť

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

**VZ: Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba**

Hlavní využití:

- stavby pro zemědělskou výrobu

Přípustné využití:

- stávající využití území
- agroturistika
- stavby pro administrativu a stravování
- stavby pro řemeslnou a přidruženou výrobu
- stavby pro výrobní i nevýrobní služby
- stavby pro skladování
- plochy technické a dopravní infrastruktury
- zeleň ochranná a izolační

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení a ubytování pouze za podmínky přímé funkční vazby na hlavní a přípustné využití plochy

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- Nejsou stanoveny

**VP: Plochy veřejných prostranství- veřejná prostranství**

Hlavní využití:

- plochy významné prostorotvorné a komunikační funkce

Přípustné využití:

- stávající využití území
- komunikace místního významu, účelové a pěší cesty

- autobusové zastávky
- parkovací stání, garáže
- prodejní stánky a hygienická zařízení
- prvky drobné architektury a mobiliář
- místa pro třídění odpad a velkoobjemové kontejnery
- vodní plochy
- dětské hřiště a hřiště pro míčové hry
- veřejná zeleň
- plochy pro umístění mobiliáře
- dopravní a technická infrastruktura

#### Podmínečně přípustné využití:

- objekty a plochy občanského vybavení za podmínky, že je slučitelné s účelem veřejných prostranství a zvyšuje efektivitu funkce veřejného prostranství a nenaruší estetiku prostředí

#### Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

#### Prostorové uspořádání:

Na vymezených plochách veřejného prostranství, kde převládá sídelní zeleň, je nutné z důvodu ochrany této zeleně řešit výstavbu přípustných (dětské hřiště, hřiště pro míčové hry) a podmíněně přípustných (objekty a stavby občanského vybavení) staveb jako individuální objekty (např. samostatné hrací prvky) s absencí souvislých zastavěných ploch.

### **ZV: Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň**

#### Hlavní využití:

- významné plochy zeleně v sídle, parkově upravené

#### Přípustné využití:

- stávající využití území
- pěší a cyklistické cesty
- travnaté plochy s výsadbou okrasných dřevin
- vodní plochy a toky
- pozemky pro umístění mobiliáře
- dětské hřiště a hřiště pro míčové hry

#### Podmínečně přípustné využití:

- plochy dopravní a technické infrastruktury, za podmínky, že nebude negativně ovlivněna primární funkce veřejné zeleně

#### Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

### **DS: Plochy dopravní infrastruktury - silniční**

#### Hlavní využití:

- plochy silnic

#### Přípustné využití:

- stávající využití území
- silniční pozemky komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (např. násypy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)

- komunikace pro pěší a cyklisty
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- hromadné garáže
- autobusové zastávky včetně služeb pro cestující
- sídelní zeleň - zeleň ochranná a izolační
- plochy technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- čerpací stanice pohonných hmot za podmínky, že nedojde ke kontaktu s obytným prostředím sídel

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**DM: Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu**

Hlavní využití:

- plochy silniční dopravy místního významu

Přípustné využití:

- stávající využití území
- pozemky komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (např. náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- komunikace pro pěší a cyklisty
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- hromadné garáže
- autobusové zastávky včetně služeb pro cestující
- sídelní zeleň - zeleň ochranná a izolační
- plochy technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**TI: Plochy technické infrastruktury**

Hlavní využití:

- plochy areálů technické infrastruktury, zařízení na vodovodech a kanalizacích (např. úpravny vody, vodojemy, ČOV), na energetických sítích (např. regulační stanice, rozvodny vysokého napětí), telekomunikační zařízení a další plochy technické infrastruktury

Přípustné využití:

- stávající využití území
- dopravní infrastruktura
- izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**NZ: Plochy zemědělské - orná půda (NZo), plochy zemědělské - trvalé travní porosty (NZt), plochy zemědělské - zahrady (NZz), plochy zemědělské- sady (NZs), plochy zemědělské - chmelnice (NZc)**

Hlavní využití:

- plochy zemědělského půdního fondu

Přípustné využití:

- stávající využití území
- změna kultury
- vodní plochy a toky
- meliorace a protierozní opatření
- plochy technické a dopravní infrastruktury
- dopravní plochy a zemědělská zařízení, nutná k obhospodařování zemědělských pozemků
- oplocení pastvin, zahrad a sadů
- plochy a linie zeleně (remíze, meze, stromořadí apod.)
- prvky územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné:

- zalesnění pozemků ZPF, za podmínky, že pozemky přímo navazují na PUPFL a nebudou mít negativní dopad na změnu vodního režimu v území

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**NL: Plochy lesní - les**

Hlavní využití:

- pozemky PUPFL

Přípustné využití:

- stávající využití území
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- stávající plochy trvalých travních porostů, mimolesní zeleně
- naučné stezky
  
- vodní plochy a toky
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- cyklostezky, hipostezky, turistické trasy, lesní cesty apod.

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**W: Plochy vodní a vodohospodářské**

Hlavní využití:

- plochy zahrnující pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

Přípustné využití:

- stávající využití území
- technické vodohospodářské stavby
  - rybochovné využití
  - přírodní a ekologické funkce vodní plochy

- požární nádrž
- prvky územního systému ekologické stability
- plochy břehových porostů a doprovodné mimolesní zeleně

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat břehové porosty
- respektovat ochranný pás nezorněné půdy o šířce nejméně 1 m od břehové čáry vodního toku a jiných vodních útvarů

**NP: Plochy přírodní**

Hlavní využití:

- plochy lokálních biocenter

Přípustné využití:

- stávající využití území
- využití v souladu s pokyny v kapitole 5 tohoto textu
- plochy lesní
- plochy zemědělské

Podmíněně přípustné využití:

- plochy technické a dopravní infrastruktury, za podmínky, že jsou tyto plochy již v území stabilizované, v případě nově budované infrastruktury, pak za podmínky nejefektivnějšího trasování jak z důvodu ekonomického tak technického

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

**NS: Plochy smíšené nezastavěného území**

Hlavní využití:

- významné plochy krajinné zeleně a biokoridorů

Přípustné využití:

- stávající využití území
- trvalé travní porosty s výsadbou autochtonních dřevin
- změna kultury
- vodní plochy a toky
- meliorace a protierozní opatření
- plochy technické a dopravní infrastruktury
- dopravní plochy a zemědělská zařízení, nutná k obhospodařování zemědělských pozemků
- plochy a linie zeleně (remíze, meze, stromořadí apod.)
- prvky územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání:**



**Stávající využití území** = využití ploch platných v době vydání územního plánu

**Stavba hlavní, stavba doplňková** = stavba, která vždy souvisí s funkčním určením stavebního pozemku a další stavby souboru staveb jsou buď podmiňující nebo doplňkové, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí, a které zabezpečují funkčnost stavby hlavní (její užitelnost) nebo doplňují základní funkci stavby hlavní

**Drobná stavba** = stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 16m<sup>2</sup> a výška 4,5m (sem patří např. kůlny, prádelny, přístřešky pro nádoby na odpady, energetické piliře, stavby pro chov drobného zvířectva, sauny, stavby s výrobním a technologickým zařízením, ale i prodejní stánky, skleníky, altány, sklady zahradního nábytku a další obdobné stavby).

**Jednoduchá 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. kůlny, seníky, krmelce atp.)

**Větší zemědělské stavby** = stavby nevyhovující definici uvedené pod pojmem „Jednoduchá stavba pro zemědělské a lesnické využití“

**Kvalita prostředí a pohoda bydlení** je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech. Nerušící služby=služby, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.

**Malovýroba** = výroba v malém rozsahu (malosériová), obvykle ve formě drobného podnikání.

**Drobná a řemeslná výroba** = výrobní činnost a služby, 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 č.455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

**Parkování vozidel** = krátkodobé parkování i dlouhodobé odstavování vozidel, zpravidla v rámci parkovacích stání na komunikacích místního významu, parkovišť, parkovacích přístřešků a garáží.

**Sociální služby** = souhrnný název pro sociální péči a péči o rodinu.

**Sousední zástavba** = nejen pozemky bezprostředně sousedící, ale všechny pozemky v blízkém okolí, které mohou být využitím dané plochy dotčeny.

**Struktura sídla** = charakter stávající zástavby definovaný v kapitole c) výrokové části územního plánu.

**Břehová čára** = Průsečnice plochy břehu s plochami přilehlého území

**ÚSES** = Zákon č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny definuje ÚSES takto: „Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb.“

**Podkroví** = Podkroví je „prostor pod krovem“ určený k využití (využití podkroví). Norma Obytné budovy ČSN 73 4301 definuje podkroví jako "přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití".

**Výšková hladina stávající zástavby** = výška zástavby definovaná v kapitole c) výrokové části územního plánu

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

Územní plán, v souladu se ZUR SK navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- Stavba dálnice D6 včetně všech souvisejících staveb a vyvolaných přeložek.
- stavby pro dvojité vedení 400 kV Hradec-Výškov, Hradec-Řeporyje a Hradec-Mírovka a plochy pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Hradec, Výškov, Řeporyje a Mírovka.

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

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, územní plán nenavrhuje.

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

Tento § není v územním plánu uplatněn.

**10. 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**

Podmínkou pro rozhodování o změnách využití území v lokalitě Z2 je územní studie, která bude pořízena pořizovatelem a data budou uložena do evidence územně plánovací činnosti. Lhůta pro pořízení územní studie jsou 4 roky ode dne nabytí účinnosti tohoto územního plánu.

Územní studie navrhne základní urbanistickou strukturu plochy a zejména bude vyřešeno veřejné prostranství o rozloze 1000m<sup>2</sup> na 2ha zastavěné plochy pro bydlení.

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

Počet stran územního plánu: 26

Počet výkresů územního plánu: 3

#### *Použité zkratky:*

ÚP - území plán

ÚAP - územně analytické podklady

LBC - lokální biocentrum

LBK - lokální biokoridor

ÚSES - územní systém ekologické stability

ZÚ - zastavěné území

Z\*x- označení plochy změn(\*-číselné označení plochy, x-sídlo, kde je plocha navrhována)

ČOV - čistírna odpadních vod

VKP - významný krajinný prvek

PUR ČR - Politika územního rozvoje České republiky

ZUR SK - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

EO - ekvivalentní počet obyvatel

RD - rodinné domy

ZPF - zemědělský půdní fond

PUPFL - pozemky určené k plnění funkce lesa

BH- Plochy bydlení - v bytových domech

SV- Plochy smíšené obytné - venkovské

OV- Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura

OM- Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední

OK- Plochy občanského vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá

OS- Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

OH- Plochy občanského vybavení - hřbitov

VZ- Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

VP- Plochy veřejných prostranství- veřejná prostranství

ZV- Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

DS- Plochy dopravní infrastruktury - silniční

DM- Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místní a účelové

TI- Plochy technické infrastruktury

NZ- Plochy zemědělské - orná půda (NZo), plochy zemědělské - trvalé

travní porosty (NZt), plochy zemědělské - zahrady (NZz), plochy

zemědělské- sady (NZs), plochy zemědělské - chmelnice (NZc)

NL- Plochy lesní - les

W- Plochy vodní a vodohospodářské

NS- Plochy smíšené nezastavěného území