

# ÚZEMNÍ PLÁN

# ŠETĚJOVICE

Textová část



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

Územní plán Šetějovice byl spolufinancován z prostředků  
Ministerstva pro místní rozvoj

08/2022

**Zadavatel:** Obec Šetějovice  
Šetějovice 8  
257 68 Dolní Kralovice

**Pořizovatel:** Městský úřad Vlašim  
Odbor výstavby a ÚP  
Jana Masaryka 302  
258 01 Vlašim

**Zpracovatel:** Ing. arch. Josef Buršík  
Škroupova 1520  
258 01 Vlašim  
Autorizace ČKA 02 589

Tomáš Černý  
Okružní 1840  
258 01 Vlašim

## Obsah textové části:

a) Vymezení zastavěného území .....	5
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	5
b.1) Koncepce rozvoje území .....	5
b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území .....	5
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	6
c.1) Urbanistická koncepce .....	6
c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	6
c.3) Systém sídelní zeleně .....	7
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....	7
d.1) Dopravní infrastruktura .....	7
d.2) Technická infrastruktura .....	8
d.3) Občanské vybavení .....	9
d.4) Nakládání s odpady .....	9
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využitím, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....	10
e.1) Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch .....	10
e.2) Plochy změn v krajině .....	10
e.3) Územní systém ekologické stability .....	10
e.4) Prostupnost krajiny .....	11
e.5) Protierozní ochrana .....	11
e.6) Ochrana nerostných surovin .....	11
e.7) Ochrana před povodněmi .....	11
e.8) Rekreace .....	11
e.9) Civilní ochrana obyvatel, obrana a bezpečnost státu .....	11
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování 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 .....	12
f.1) Členění ploch s rozdílným způsobem využití .....	12
f.2) Zvláštní požadavky na využití území .....	12
f.3) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání .....	13
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	19
g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit .....	19
g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro které lze vyvlastnit .....	19
g.3) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit .....	19
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.....	19
i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50, odst. 6 stavebního zákona.....	19
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.....	19
k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	19
l) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho pověření.....	20
m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	20
n) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt .....	20
o) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	20

## **a) Vymezení zastavěného území**

Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon) v k.ú. Šetějovice, Dolní Rápotice a Žibřidovice k datu 1.6.2020.

Zastavěné území je zakresleno ve výkresech:

**A1** - Výkres základního členění území 1 : 5 000

**B1** - Hlavní výkres 1 : 5 000

## **b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

### **b.1) Koncepce rozvoje území**

Územní plán navrhuje v koncepci rozvoje obce, vyvážený rozvoj všech sídel v krajině a přitom chrání hodnoty území, respektuje specifika území a limity využití území, z nichž jsou nejpodstatnější ochranná pásma vodního zdroje Želivka.

Územní plán navrhuje rozvoj sídel především v oblasti bydlení s přímým dosahem dálnice D1 (EXIT 66) a sídel s vyšší vybaveností – Dolní Kralovice. Rozvojové plochy zástavby jsou umístovány v návaznosti na zastavěné území.

Územní plán nevymezuje plochy k umístění staveb individuální rekreace.

Veškerý rozvoj sídel je podmíněn ochranou přírodních a kulturních hodnot území. Pro zachování krajinného rázu a posílení ekologické stability území stabilizuje územní plán koncepci uspořádání krajiny spočívající v respektování stabilizovaných ploch v krajině včetně územních systémů ekologické stability.

### **b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území**

Návrh územního plánu zachovává všechny významné hodnoty území, jak urbanistické a architektonické, tak přírodní. Zachováno musí být především uspořádání území tvořené dvěma samostatnými sídly, a to sídly Šetějovice a Dolní Rápotice, a samotou Nechyba. Sídlo Žibřidovice zaniklo při výstavbě vodní nádrže Švihov (Želivka).

Územní plán vytváří podmínky pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, především kapličky v sídlech Šetějovice, Žibřidovice a Dolní Radostice.

Na území obce se nenachází památkově chráněné objekty zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

Územní plán vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území včetně územního systému ekologické stability (ÚSES) a Evropsky významné lokality\_CZ0214016 Želivka.

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

### **c.1) Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce stanovená územním plánem vychází z dosavadního rozvoje obce Šetějovice stanoveného územním plánem obce. Respektuje stávající kulturní, historické i přírodní hodnoty území a dává předpoklad pro využití potenciálu daného území.

Obec Šetějovice se skládá ze 3 katastrálních území:

Šetějovice  
Dolní Rápotice  
Žibřidovice

Na řešeném území se nachází 2 sídla, a to Šetějovice a Dolní Rápotice, a samota Nechyba. Osada Žibřidovice, ležící severně od Šetějovic, musela ustoupit ochrannému pásmu vodárenské nádrže Želivka. Na území zaniklé osady se zachovala pouze kaplička.

Pro rozhodování se stanovují tyto hlavní zásady:

- hlavními funkcemi území je funkce obytná;
- rozvoj stávajícího výrobního a skladovacího areálu bude řešen v rámci stávajících ploch;
- plně musí být respektována ochrana vodního zdroje Želivka, stanovené podmínky jeho ochrany mají v případě výkladového rozporu s podmínkami územního plánu přednost;
- nová zástavba rodinnými domy může být realizována v prolukách ve stávající zástavbě a v přímé návaznosti na stávající zastavěné území;
- bude zachován charakter venkovské zástavby, nová výstavba musí co nejvíce respektovat stávající charakter sídel a zapojení do krajiny;
- bude zachován krajinný ráz a posilována ekologická stabilita území

### **c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

#### **Plochy přestavby**

Návrh územního plánu vymezuje plochu přestavby P1. Jedná se o stávající oplocenou zahradu o velikosti 0,2664 ha, která je navržena pro výstavbu 1 RD.

## Zastavitelné plochy (Z)

Návrh územního plánu vymezuje 7 zastavitelných ploch, přehled v následující tabulce:

Označení lokality	Funkce	Plocha s rozdílným způsobem využití	Poznámka	Rozloha (ha)
Šetějovice				
Z 1	BV	Bydlení venkovské	Částečně převzato z UPSU	0,1399
Z 2	BV	Bydlení venkovské	Částečně převzato z UPSU, zmenšeno oproti návrhu k VP	0,1416
Z 3	BV	Bydlení venkovské		0,2117
Z9	TW	Vodní hospodářství	Přidáno po společném jednání	0,0856
Z11	BV	Bydlení venkovské	Přidáno po VP	0,1042
Dolní Rápotice				
Z 4	BV	Bydlení venkovské	Zmenšeno oproti UPSU/ po VP zmenšeno	0,5862
Z 5	BV	Bydlení venkovské	Určeno pro rozšíření stávající usedlosti, bez výstavby nové bytové jednotky	0,0422
Z 7	BV	Bydlení venkovské	Navráceno po VP	0,0629
Z 8	TW	Vodní hospodářství	Zvětšeno po VP	0,0265
Z10	BV	Bydlení venkovské	Doplněno po VP	0,1917

### c.3) Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně tvoří plochy zeleně soukromé a vyhrazené, plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích a plochy zeleně přírodního charakteru. Stávající plochy zeleně, zejména veřejně přístupné, jsou územním plánem stabilizovány v ploše veřejných prostranství. Návrh koncepce rozvoje sídelní zeleně je brán jako minimální rozsah, další její doplnění je v souladu s územním plánem.

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

#### d.1) Dopravní infrastruktura

Dopravní řešení územního plánu je zpracováno v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací kraje, kterou jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje.

Územní plán připouští rozvoj dopravní infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu se stanovenými podmínkami využití.

## **Silniční doprava**

Stávající síť pozemních komunikací je územním plánem stabilizována, tvoří ji komunikace III. třídy. č. 13019 a 13021.

## **Místní komunikace**

Stávající síť místních komunikací je územním plánem stabilizována. Zastavitelné plochy jsou napojeny na systém místních komunikací.

Nové místní komunikace budou navrhovány dle §22 vyhlášky 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

## **Pěší a cyklistická doprava**

Řešeným územím neprochází žádná turistická trasa.

Řešeným územím prochází cyklistická trasa vedená po stávajících komunikacích III. třídy. Jedná se o trasu č. 0084 Dolní Kralovice - Čechtice.

Uvedená cyklotrasa je územním plánem stabilizována. V řešeném území se nepředpokládá další rozvoj nových cyklotras a turistických cest, ale územní plán jejich další rozvoj nevyklučuje.

## **Hromadná doprava**

Územní podmínky pro obsluhu území hromadnou dopravou osob územní plán nemění.

## **Doprava v klidu**

Doprava v klidu pro residenty bude na všech stávajících i rozvojových plochách sídel obce Šetějovice s obytným využitím zajišťována na vlastních pozemcích, stejně tak na plochách nebytového a výrobního využití.

Na plochách PV (veřejných prostranstvích) se připouští parkování u zařízení občanského vybavení.

## **d.2) Technická infrastruktura**

### **d.2.1) Zásobování elektrickou energií**

Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. Zastavitelné plochy lze napojit na stávající trafostanici nebo rozvody NN. Pro navrženou zástavbu není potřebné závazně navrhovat plochu pro novou trafostanici. Její výměna, posílení nebo nové umístění je přípustné. Územní plán nevyklučuje případné umístění nové trafostanice v území. Rozvody NN v nově navržených lokalitách budou provedeny podzemní kabelovou sítí.

### **d.2.2) Spoje**

Navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť. Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem jsou územním plánem respektovány. Přeložení tras je přípustné.



### **d.2.3) Zásobování plynem**

Obec Šetějovice není plynofikována a o plynofikaci na neuvažuje.

### **d.2.4) Zásobování pitnou vodou**

Zdrojem pitné vody pro řešené území, sídla Šetějovice a Dolní Rápotice jsou podzemní vody.

Stávající distribuční síť má kapacitu na pokrytí zvýšené potřeby pitné vody pro navržené rozvojové lokality. Stávající vodovodní soustava je z územního hlediska stabilizovaná.

### **d.2.5) Odkanalizování**

Splašková kanalizace je vybudována v sídle Šetějovice i Dolní Rápotice, V sídle Šetějovice jsou splaškové vody odváděny do obecní ČOV s kapacitou 40 EO. Dolní Rápotice jsou odkanalizovány do obecní ČOV s kapacitou 40 EO. Územní plán navrhuje plochu pro rozšíření ČOV v sídle Dolní Rápotice. Plocha v sídle Šetějovice umožňuje případné rozšíření ČOV.

V zastavitelných plochách pro bydlení bude vybudována oddílná splašková kanalizace a jednotlivé nemovitosti budou napojeny do obecní ČOV.

Likvidace dešťových vod:

- neznečištěné dešťové vody budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku,
- dešťové vody ze zpevněných ploch, kde nehrozí kontaminace ropnými produkty, budou likvidovány na vlastním pozemku,
- dešťové vody z ploch, kde hrozí kontaminace ropnými produkty, budou svedeny na odlučovač ropných látek.

Územní plán připouští rozvoj technické infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu se stanovenými podmínkami využití.

### **d.3) Občanské vybavení**

Územní plán stabilizuje plochu občanského vybavení – veřejná infrastruktura a plochu občasného vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení v sídle Šetějovice. Nové plochy občanského vybavení nejsou navrhovány.

Územní plán připouští rozvoj občanské vybavenosti v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu se stanovenými podmínkami využití.

### **d.4) Nakládání s odpady**

Návrh územního plánu nevymezuje plochy, na kterých by bylo přípustné ukládání odpadů. Domovní odpad je svážen mimo řešené území na skládku v Trhovém Štěpánově.

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

**e.1) Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch**

Koncepce uspořádání krajiny koordinuje nezastavěné území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití území obce.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- plochy lesní (**LE**) – určené k plnění funkcí lesa;
- plochy zemědělské (**AZ**) – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované;
- plochy louky a pastviny (**AL**) – plochy na zemědělském půdním fondu, s preferencí extenzivní produkce, nevyžadující zornění (louky, pastviny), prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje) a významné krajinné prvky

V řešeném území se nachází **evropsky významná lokalita (EVL) Želivka (CZ0214016)**. Předmětem ochrany je bolen dravý, netopýr černý a kuřička Smejkalova.

**e.2) Plochy změn v krajině**

Územní plán vymezuje na podkladě rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 125926/2014/KUSK plochy změn v krajině k zajištění zdravotní nezávadnosti vody ve vodní nádrži Želivka (ŠVIHOV).

Označení plochy	Využití	Popis	Rozloha (ha)
K1	NS	Opatření pro pozemky A – zatravnění dle bodu VII rozhodnutí č.j. 125926/2014/KUSK	1,0864
K2	NS	Opatření pro pozemky A – zatravnění dle bodu VII rozhodnutí č.j. 125926/2014/KUSK	3,0087
K3	NS	Opatření pro pozemky A – zatravnění dle bodu VII rozhodnutí č.j. 125926/2014/KUSK	2,9603

**e.3) Územní systém ekologické stability**

Územní plán přebírá vymezení ÚSES z koncepce územního plánu obce a nadřazené územně plánovací dokumentace.

Územní plán vymezuje prvky územního systému ekologické stability, a to nadregionální, regionální a lokální. Všechny skladebné prvky ÚSES jsou v řešeném území funkční. Jedná se o:

**Nadregionální prvky ÚSES**

Nadregionální biokoridor: NRBK 78 K61 - K124

**Regionální prvky ÚSES**

Regionální biocentrum: RBC 745 Nechyba

## **Lokální prvky ÚSES**

Lokální biocentra: BC Pod Stráží  
BC Rybník pod Dolními Rápoticemi  
BC Na Skalce  
BC Brusný

Lokální biokoridory: BK 1, BK 15, BK 21, BK 22

### **e.4) Prostupnost krajiny**

Územní plán respektuje stávající cestní síť - plochy s rozdílným způsobem využití DS a prověřil vzájemné propojení jednotlivých sídel i propojení sídel a krajiny.

Územní plán nevylučuje možnost budování nové cestní sítě v rámci ploch v nezastavěném území.

### **e.5) Protierozní ochrana**

Územní plán respektuje rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 125926/2014/KUSK a v souladu s ním byly vymezeny plochy změn v krajině, které mohou být považovány za protierozní opatření. Jiná protierozní opatření nejsou vymezována.

### **e.6) Ochrana nerostných surovin**

V řešeném území se nepředpokládá dobývání nerostných surovin a ani se zde nenachází chráněné ložiskové území.

### **e.7) Ochrana před povodněmi**

V územním plánu je vyznačeno území zvláštní povodně pod vodním dílem, jehož hranice byly převzaty z předaných ÚAP.

### **e.8) Rekreace**

Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci – pěší turistiku, cyklistiku případně hipoturistiku, pro kterou budou využívány vymezené cesty v krajině. Nové plochy rekreace nejsou vymezovány.

### **e.9) Civilní ochrana obyvatel, obrana a bezpečnost státu**

V řešeném území se nenavrhují žádné nové trvalé objekty pro potřeby civilní ochrany ani nové trvalé objekty ve veřejném zájmu obrany státu. Územní plán respektuje současný stabilizovaný stav.

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

#### **f.1) Členění ploch s rozdílným způsobem využití**

Územní plán definuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití podle vyhlášky číslo 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, hlava II – plochy s rozdílným způsobem využití v platném znění:

- BV bydlení venkovské
- OV občanské vybavení veřejné
- OS občanské vybavení – sport
- PP vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
- DS doprava silniční
- TW vodní hospodářství
- VD výroba drobná a služby
- ZZ zeleň – zahrady a sady
- ZO zeleň ochranná a izolační
- WT vodní plochy a toky
- AZ zemědělské
- AL louky a pastviny
- LE lesní
- ÚSES plochy územního systému ekologické stability

Z pohledu časového horizontu využití ploch jsou plochy s rozdílným způsobem využití členěny na:

- Plochy stabilizované
- Plochy zastavitelné
- Plochy přestavby
- Plochy změn v krajině

#### **f.2) Zvláštní požadavky na využití území**

Vodní plochy lze umístit ve všech kategoriích ploch s rozdílným způsobem využití.

Neznečištěné dešťové vody budou zasakovány v maximální možné míře na pozemcích jednotlivých stavebníků.

Územní plán připouští umístění staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona v plochách nezastavěného území.

### Základní podmínky pro ochranu krajinného rázu:

- záměry na provedení změn v území budou respektovat charakter a strukturu současné okolní zástavby a harmonické měřítko
- kolem všech přírodních vodotečí bude zachován volný a nezastavěný pruh ochranného pásma ve vzdálenosti min. 6 m od břehové čáry. Výjimky může v odůvodněných případech povolit vodoprávní úřad
- vedení technické infrastruktury bude umisťováno přednostně pod zem
- bude zvyšována pestrost krajiny – obnovou a doplňováním krajinné zeleně včetně liniové zeleně podél cest

### **f.3) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání**

Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití nebo popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch (závazné regulativy funkčního využití území) a prostorového uspořádání:

## **PLOCHY BYDLENÍ**

### **BV - bydlení venkovské**

Hlavní využití:

- plochy bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- dětská hřiště, sportovní plochy
- veřejná prostranství
- sídelní zeleně
- doprovodné stavby související s hlavním využitím

Podmíněně přípustné:

- drobné podnikání či občanská vybavenost bez negativních vlivů na funkci bydlení
- ubytovací zařízení
- stavby pro chov hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu; negativní vlivy těchto chovů na kvalitu životního prostředí nesmí přesáhnout hranici vlastního pozemku

Nepřípustné využití:

- výroba a všechna další využití neslučitelná s hlavním využitím

Prostorové uspořádání:

- minimální podíl zeleně u rodinných domů 50 %, minimální podíl zeleně u zemědělských usedlostí 30% (regulace podílu zeleně se nevztahuje na pozemky oddělené pro související veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu)
- likvidace dešťových vod bude řešena vsakem na vlastním pozemku
- výšková regulace - jsou přípustné stavby o dvou nadzemních podlaží s možným využitelným podkrovím (2+P)
- Zastavitelná plocha Z5 je určena pro rozšíření stávající usedlosti, není určena pro výstavbu nové bytové jednotky

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **OV – občanské vybavení veřejné**

Hlavní využití:

- plochy občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, pro spolkovou činnost, sociální a veřejně správní, pro integrovaný záchranný systém

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- zařízení komerční vybavenosti (jako doplňková funkce objektů veřejného občanského vybavení, např. obchodní zařízení, veřejné stravování, služby a drobné provozovny)
- služební byty
- veřejná prostranství
- plochy zeleně, dětská hřiště
- odstavné plochy a garáže sloužící potřebám funkčního využití území

Nepřípustné využití:

- všechna jiná než výše uvedená využití

Prostorové uspořádání:

- minimální podíl zeleně 20 %
- výšková regulace – respektovat hladinu současné okolní zástavby

### **OS – občanské vybavení – sport**

Hlavní využití:

- plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově a rekreačnímu sportu

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- služební byty
- služby doplňkového charakteru
- veřejná prostranství
- plochy zeleně, dětská hřiště
- odstavné plochy a garáže sloužící potřebám funkčního využití území

Nepřípustné využití:

- všechna jiná než výše uvedená využití

Prostorové uspořádání:

- minimální podíl zeleně 10 %

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch**

Hlavní využití:

- plochy veřejných prostranství
- plochy sloužící pro shromažďování obyvatel, společenské a kulturní akce

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby občanského vybavení
- plochy zeleně, dětská hřiště
- mobiliář veřejného prostoru
- vodní plochy a toky
- parkovací plochy

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti které nesouvisejí s hlavním využitím

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### **DS – doprava silniční**

Hlavní využití:

- plochy staveb a zařízení pozemních komunikací

Přípustné využití:

- technická infrastruktura
- chodníky, cyklopruhy
- ochranná a doprovodná zeleň
- stavby dopravní infrastruktury, dopravního zařízení a dopravního vybavení
- odstavné plochy a parkovací plochy

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **TW – vodní hospodářství**

Hlavní využití:

- plochy areálů zařízení na vodovodech a kanalizacích

Přípustné využití:

- související dopravní infrastruktura
- stavby technického zázemí
- plochy zeleně
- vodní plochy a toky

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **VD – výroba drobná a služby**

Hlavní využití:

- plochy drobné výroby a služeb zahrnující převážně stavby a zařízení charakteru řemeslné nebo přidružené výroby

Přípustné využití:

- plochy pro komerční zařízení sloužící například pro administrativu a maloobchodní prodej, skladování, služby
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství vč. ploch zeleně
- odstavné a manipulační plochy a garáže sloužící potřebám funkčního využití území

Podmíněně přípustné:

- byt majitele nebo správce – max. do 10 % podlahové plochy stavby hlavního využití

Nepřípustné využití:

- všechna jiná než výše uvedená využití

Prostorové uspořádání:

- minimální podíl zeleně 30 %

## **PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ**

### **ZZ – zeleň – zahrady a sady**

Hlavní využití:

- plochy soukromé zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící převážně soukromým uživatelům

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- pěstitelská a chovatelská činnost pro vlastní potřebu
- oplocení
- stavby zahradní architektury, např. altány, bazény apod.

Nepřípustné využití:

- bydlení, ubytování, stavby individuální rekreace včetně zahradních chat, občanská vybavenost, výroba, komerce a služby
- ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

Prostorové uspořádání:

- minimální podíl zeleně 70 %

### **ZO - zeleň ochranná a izolační**

Hlavní využití:

- plochy ochranné a izolační zeleně
- doprovodná zeleň u komunikací.

Přípustné využití:

- vedení pěších, cyklistických stezek.

Podmíněně přípustné využití:

- vjezdy na sousední pozemky
- technická infrastruktura



Nepřípustné využití:

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

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

### **WT –vodní plochy a toky**

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- revitalizace vodních ploch a toků
- vodohospodářské stavby a zařízení (např. suché nádrže, poldry)
- liniové trasy technické infrastruktury
- dopravní infrastruktura (lávky, cesty)
- plochy zeleně
- mobiliář

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

## **PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ**

### **AZ – zemědělské**

Hlavní využití:

- plochy se zemědělským využitím

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná zeleň
- cyklostezky, hipostezky
- vodní toky a plochy
- krajinná zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- zalesňování v návaznosti na stávající lesní komplex
- rozhledna
- stavby a zařízení dle §18 odst.5 stavebního zákona v souladu s charakterem území

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **AL – louky a pastviny**

Hlavní využití:

- plochy na zemědělském půdním fondu, s preferencí extenzivní produkce, nevyžadující zornění (louky, pastviny)
- prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky

Přípustné využití:

- zemědělské a lesní meliorace
- vodní plochy a toky, mokřady, stavby na vodních tocích

- účelové cesty, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- ochranná a izolační zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení dle §18 odst.5 stavebního zákona v souladu s charakterem území
- rozhledna

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

## **LE – lesní**

Hlavní využití:

- plochy určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- vodní toky a plochy
- cyklostezky, hipostezky

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

<b>PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY – překryvná funkce</b>
--

## **ÚSES**

Hlavní využití:

- plochy pro územní systém ekologické stability

Přípustné využití:

- opatření ke zvýšení funkčnosti ÚSES (např. revitalizace)

Podmíněně přípustné využití:

- dopravní a technická infrastruktura, která nepovede ke snížení stability prvků ÚSES (např. zneprůchodnění)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

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

**g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit**

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona, nejsou navrhovány.

**g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro které lze vyvlastnit**

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona, nejsou navrhována.

**g.3) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit**

Plochy pro asanaci s možností vyvlastnění nejsou vymezeny.

**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**

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou navrhovány.

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

Nejsou stanovena.

**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**

Návrh územního plánu nevymezuje plochy, ve kterých je zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování prověření změn jejího využití.

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

Návrh územního plánu nevymezuje plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

**l) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho pověření**

Návrh územního plánu nevymezuje plochy územní rezervy.

**m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Řešení územního plánu nevyžaduje stanovení etapizace.

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

V řešeném území nejsou vymezeny.

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

Textová část návrhu územního plánu obsahuje 20 listů.

Grafická část návrhu územního plánu obsahuje 2 výkresy:

**A** - Výkres základního členění území 1 : 5 000

**B** - Hlavní výkres 1 : 5 000