

ÚZEMNÍ PLÁN

KRAŠLOVICE

NÁVRH

TEXTOVÁ ČÁST

ÚZEMNÍ PLÁN KRAŠLOVICE
Tento územní plán byl vydán usnesením Zastupitelstva obce Krašlovice č. ze dne..... Územní plán nabyl účinnosti dne
Pořizovatel: Jiří Košan

Vypracoval: Architektonický ateliér ŠTĚPÁN
Žižkova 12
České Budějovice

červen 2012

paré č.

OBSAH:

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 3

B) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT 3

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ 3

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ 4

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ 8

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘ. VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, INTENZITY VYUŽITÍ POZEMKŮ V PLOCHÁCH) 9

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..... 16

H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO..... 16

I) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI 16

GRAFICKÁ ČÁST:

VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

HLAVNÍ VÝKRES

VÝKRES VPS, OPATŘENÍ A ASANACÍ

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Krašovice bylo vymezeno postupem podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), bylo aktualizováno dle současného stavu zastavěných ploch k 1. 6. 2012.

b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Cílem územně plánovací dokumentace je stanovit rozvoj území ve smyslu stabilizace venkovské obce a jejího správního území. Obsahuje především návrh rozšíření ploch smíšených obytných, návrh ploch vodních a vodohospodářských, protipovodňová opatření ve formě záchytných stok a hrázek, plochy a trasy technické infrastruktury. Návrh je zpracovaný pro celé správní území obce Krašovice. Cílem tohoto návrhu je zabezpečit trvale udržitelný rozvoj obce i její místní části Vitice.

Obydlená je celá obec i její místní část s převažujícím rozsahem původní (nizkopodlažní) zástavby. Mezi obcí a její místní částí je stávající areál zemědělské výroby, který již není zemědělsky využíván.

Řešení územního plánu rozšiřuje obec o další zastavitelné plochy smíšené obytné – rodinné domy venkovského charakteru s možností drobného podnikání, technickou infrastrukturu, plochy vodní a vodohospodářské. Návrh v zastavěné části obce Krašovice stabilizuje původní strukturu zástavby, která je zcela funkční. Současné uspořádání zástavby je kompaktní obestavění návsi ve tvaru obdelníka, prakticky bez proluk. Vhodné umístění nové výstavby je proto mimo současně zastavěné území jako pokračování obytné zástavby kolem silnice III. třídy směrem na Lidmovice a místní komunikace směrem na Křtětice. Ve Viticích je návrhem ploch smíšených obytných doplněna stávající výstavba na jihovýchodním okraji obce.

Územní plán řeší návrhem vodní plochy na Lidmovickém potoce v katastru obce Krašovice zvýšení retenčního potenciálu území a zlepšení odtokových poměrů.

Silnice III. třídy a místní komunikace procházející zastavěným prostorem obce jsou středně silně dopravně exponované. Navržené záměry nových zastavitelných ploch jsou dobře obslužitelné i z hlediska napojení na stávající silnice a na síť místních komunikací.

V rámci obnovy některých krajinných prvků, vzniklých především činností člověka, jsou tyto začleněny jako součást územního systému ekologické stability. Jedná se především o vodní toky a plochy, protipovodňová a protierozní opatření, retenční nádrže, vymezení lokálního biokoridoru.

Každá plocha s rozdílným způsobem využití (navržená i stávající) ve správním území obce má svůj vlastní regulativ, limitující využívání pozemků ve smyslu zachování kvalit prostředí.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

V obci je trvalý zájem o výstavbu rodinných domů venkovského charakteru. Návrh zastavitelných ploch ÚP je situován na okraji stávající zástavby. Současné obestavění návěsního prostoru v Krašlovicích s dochovanou zástavbou historického členění usedlostí vždy zůstane přirozeným jádrem obce. Tato zástavba a související veřejná prostranství jsou územním plánem vymezeny a jsou předmětem regulativů s cílem zachování původního vzhledu a proporcionality.

Návrh územního plánu Krašovice pro funkci zástavby na plochách smíšených obytných v sobě zahrnuje možnost zřízení primární občanské vybavenosti včetně určitého druhu podnikání společně s dopravně technickou infrastrukturou v celém zastavěném i zastavitelném území.

Průjezdnost obce je zajištěna silnicí III. třídy směrem do Lidmovic a místní komunikací směrem do Křtetic. V místní části Vitice silnice III. třídy končí.

Zázemí obce tvoří především intenzivně obdělávané zemědělské pozemky. Značná část správního území obce Krašlovice je v aktivní záplavové zóně řeky Blanice, hranice Q100 zasahuje i do zastavěného území obce. Využití tohoto území je touto skutečností značně limitováno. Územní plán navrhuje z důvodu ochrany zastavěného území obce protipovodňová opatření ve formě ochranných hrázek.

Pro obec Krašlovice o její místní část Vitice jsou navrženy čistírny odpadních vod.

Ve všech plochách navržených územním plánem budou respektovány urbanistické, architektonické a krajinné hodnoty území. Objekty budou svým objemem a charakterem (architektonickým a materiálovým řešením) respektovat okolní stávající zástavbu a dodržovat ráz obce.

Označení a funkční využití navržených ploch a koridorů:

BV	PLOCHY BYDLENÍ - rodinné domy venkovského charakteru
OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura
OM	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - komerční zařízení malá a střední
SV	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – rodinné domy s možností drobného podnikání
VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – nerušící výroba a sklady
PV	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejná zeleň v zastavěném území
VZ	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba
DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- silniční doprava - silnice III. třídy
DM	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - silniční doprava - místní a účelové komunikace v nezastavěném území
ZS	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – samostatné zahrady
NZo	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda
NZt	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - trvalé travní porosty
NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ
W	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - vodní plochy a toky
NL	PLOCHY LESNÍ
TI	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – čistírna odpadních vod

d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

Doprava

Územní plán nenavrhuje žádné nové dopravní stavby ani koridory.

U nově budovaných zařízení podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich investoři vbudovali dostatečný počet parkovacích stání pro své zaměstnance, zákazníky a obchodní partnery a to na vlastním pozemku a přímo jako součást stavby. Garážování vozidel obyvatel sídla je zabezpečeno na vlastních pozemcích obytných budov. Stavební úřad by ani napříště neměl povolit stavbu ani jednoho obytného domu či souboru, který by neměl svoji výhledovou garážovací potřebu pokrytu beze zbytku na vlastním pozemku a to již přímo jako součást stavby.

Vodní hospodářství

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Krašovice

Vodovodní síť je v návrhu ÚP rozvedena k uvažované zástavbě. Ve výpočtu potřeby vody jsou zahrnuty, kromě domácností a občanské vybavenosti též sezónní rekreace - zemědělská výroba ne (vlastní vodovodní systémy).

Výpočet potřeby vody Krašovice + Lidmovice					
počet obyvatel stav	112+70	obyv.	spec.potřeba VFD =	100	l/obyv.d
počet obyvatel návrh	250	obyv.	spec.potřeba VFO =	10	l/obyv.d
délka sítě- odhad pozn.	2,7	km	ztráty (odhad)VNF =	6	m3/km.d
počet zaměstnanců	0	zam.	spec.potřeba VFV =	70	l/zam.d
Qp =	43,70	m3/d	=	0,51	l/s
Qd =	65,55	m3/d	=	0,76	l/s
Qh =	5,74	m3/h	=	1,59	l/s
rekreace (letní sezona cca 120 návštěvníků á 80 l/d)					
Qp =	9,6	m3/d	=	0,11	l/s
Qd =	9,6	m3/d	=	0,11	l/s
Qh =	2,4	m3/h	=	0,67	l/s
Celkové potřeby					
Qp =	53,30	m3/d	=	0,62	l/s
Qd =	75,15	m3/d	=	0,87	l/s
Qh =	8,14	m3/h	=	2,26	l/s

pozn.- přepočtená délka vodovodního potrubí na DN 150

Pro výhledové zásobování Lidmovic a Krašlovic je připravováno posílení vodních zdrojů vodovodu. V roce 1995 byl zpracován hydrogeologický průzkum, účelem průzkumu bylo zjištění základních podkladů pro rekonstrukci a posílení zdrojů gravitačního vodovodu pro Lidmovice a Krašovice. Stávající prameniště podzemní vody bude celkově rekonstruováno. V místě pramenních jímek bude nově vybudován jímací zářez . Podzemní voda svedena do sběrné jímky a bude vybudována nová pramenní jímka.

V dlouhodobém horizontu lze uvažovat s rozšířením vodojemu o další komoru, nebo posílení vodovodu ze stávajícího zemědělského vodovodního systému. Další možností je napojení VDJ Lidmovice na VS Jižní Čechy. Veškeré možnosti je třeba zvážit s ohledem na ekonomickou efektivnost tohoto opatření a jeho provozní výhodnost – samostatné podrobné posouzení – studie.

Vitice

Stávající vodovod vyhovuje pro stávající napojenou zástavbu a má kapacitní rezervu. Vodovodní síť je v návrhu ÚP rozvedena k uvažované zástavbě. Ve výpočtu potřeby vody jsou zahrnuty domácnosti a občanská vybavenost.

Výpočet potřeby vody Vitice					
počet obyvatel stav	23+30rekr.	obyv.	spec.potřeba VFD =	80	l/obyv.d
obyv. návrh (s rekreací)	85	obyv.	spec.potřeba VFO =	10	l/obyv.d
délka sítě- odhad pozn.	1,05	km	ztráty (odhad)VNF =	6	m3/km.d

počet zaměstnanců	0	zam.	spec.potřeba VFV =	50	l/zam.d
Qp =	13,95	m3/d	=	0,16	l/s
Qd =	20,93	m3/d	=	0,24	l/s
Qh =	2,01	m3/h	=	0,56	l/s

pozn.- přepočtená délka vodovodního potrubí na DN 150

KANALIZACE

Krašovice

Je uvažováno s využitím stávající kanalizace a rozšířením o nové kanalizace Sídlo by bylo z hlediska odkanalizování rozděleno na dvě části. Pro menší východní část obce je kanalizace svedena do rybníčka, který by byl využit jako stabilizační nádrž. Pro větší západní část obce je navrženo vybudování nové stabilizační nádrže u okresní silnice. Na vyústění kanalizace se vybuduje odlehčovací komora a mechanický stupeň čištění (ručně stírané česle, lapák písku). Recipientem je zde řeka Blanice a obecní rybník.. Předpokládaná kapacita nově navržené ČOV je 200 EO. U stávajícího rybníčka využitého jako stabilizační nádrž je uvažováno se zatížením do 70 EO. Je předpokládáno s zřízením nové splaškové kanalizace – stávající by byla využita jako dešťová. Při volbě technologie ČOV nutno přihlídnout k nárokům na obsluhu a provozním nákladům – možná realizace stabilizační nádrže – z hlediska provozních a energetických nároků se jeví jako nejvýhodnější – rovněž v případě zaplavení velkou vodou lze takto koncipovanou technologii okamžitě po opadnutí vod uvést bez problémů do provozu. Předpokladem tohoto řešení je ponechání stávajících septiků ve funkci – v případě jejich odstavení by před stabilizační nádrží byly osazeny šterbinová nádrž nebo centrální septik. Odpad z obou ČOV bude zaústěn Blanice.

Jako prozatímní řešení, než dojde k centrálnímu řešení, bude řešeno čištění odpadních vod pomocí domovních ČOV (např. septik + zemní filtr, balené mikročistírny) v kombinaci s jímkami na vyvážení. Domovní ČOV budou dle místních možností zaústěny do kanalizace či vodotečí procházejících okolo sídla. Toto řešení bude aktuální zejména v případě nedostatku finančních prostředků na centrální řešení.

Vitice

Je navrženo vybudování ČOV (100 EO) typu stabilizační nádrže s ohledem na přítok balastních vod a z hlediska provozních a energetických nároků. Stávající kanalizace by byla využita, nadlimitní průtoky by byly odlehčovány. Kanalizace z obce bude pod obcí zaústěna do stabilizační nádrže, na které bude umístěn mech. stupeň čištění (ručně stírané česle, lapák písku). Předpokladem tohoto řešení je ponechání stávajících septiků ve funkci – v případě jejich odstavení by před stabilizační nádrží byly osazeny šterbinová nádrž nebo centrální septik. Na vyústění kanalizace se vybuduje odlehčovací komora. Recipientem je zde místní meliorační stoka ústící do řeky Blanice po cca 500m..

Jako prozatímní řešení, než dojde k centrálnímu řešení, bude řešeno čištění odpadních vod pomocí domovních ČOV (např. septik + zemní filtr, balené mikročistírny) v kombinaci s jímkami na vyvážení. Domovní ČOV budou dle místních možností zaústěny do kanalizace či vodotečí procházejících okolo sídla. Toto řešení bude aktuální zejména v případě nedostatku finančních prostředků na centrální řešení.

VODNÍ TOKY A PLOCHY

V řešení územního plánu jsou provedena protipovodňová opatření pro obě sídla – jsou vymezeny koridory pro provedení protipovodňových opatření. Je vymezen koridor pro

ochrannou hrázku v Krašlovicích, včetně souvisejících opatření na stávající kanalizaci. Nad zastavěnou částí sídla Vitice je vymezen koridor pro záchytný příkop (mez, průleh) pro zachycení a následné odvedení povrchových vod z přívalových dešťů mimo povodí nad zastavěnou částí – běžný průtok bude proveden jako dosud (škrčení odtoku). Ve zbylé části spádového povodí k zastavěné části je vymezen koridor pro provedení retenčních rybníčků a usměrňovacích staveb na místní komunikaci. **Veškeré podrobnosti návrhu řešení s hydrotechnickými a hydrologickými výpočty pro protipovodňová opatření budou zpracovány ve studii odtokových poměrů, která bude samostatnou přílohou zpracovaného ÚP.**

Na Lidmovickém potoce v k.ú. Krašlovice je navrženo zřízení vodní plochy pro zvýšení retenčního potenciálu území a zlepšení odtokových poměrů - viz situace. Navrhovaná vodní plocha cca 30 ha fakticky neznamená ztrátu ZPF. V souvislosti s provedením této plochy zasahující cca 1/2 zátopy do k.ú. Lidmovice lze realizovat rovněž revitalizaci toku Lidmovického potoka pod profilem hráze navržené nádrže s retenčním prostorem, rovněž tak v prostoru nad stálým nadržením.

V rámci návrhu ÚP je možno konstatovat, že je možné zřizovat na polních a lučních pozemcích vodní plochy a provádět revitalizační opatření na meliorovaných tocích.

Zásobování elektrickou energií

Zásobení elektrickou energií zůstává v návrhu ve stávajícím umístění čtyř trafostanic na okraji zastavěného území obce a její místní části a dvou samot. Stávající transformovny jsou napojeny odbočkami volného vedení 22 kV z kmenové linky.

Výroba a distribuce elektrické energie

Stávající trafostanice zaručují zajištění nově plánovaných a navrhovaných spotřeb.

Energetická koncepce a rozvoj energetických sítí

V oblasti obce Krašlovice se v dohledné době neuvažuje s plnou plošnou plynofikací. Rovněž elektrické vytápění není plošně uvažováno a spíše se uvažuje jako doplněk k ostatním mediím. Doporučuje se uvažovat o využití tepelných čerpadel a solárních kolektorů.

Při realizaci navrhované zástavby se uvažuje nárůst spotřeby el. energie cca 3-5% ročně.

Vhodnou koncepcí otopných systémů a využitím obnovitelných zdrojů energií, účinnější aplikací se dá předpokládat racionální nárůst spotřeby.

Rozvoj elektrických sítí

Elektro-energetická koncepce je v souladu s potřebami obce a v souladu s rozvojem distributora el. energie. Budované energetické zařízení nesmí mít nežádoucí vliv na životní prostředí.

Budou dodržena ochranná pásma jednotlivých sítí a stanic a dodrženy vzdálenosti vedení dle ČSN o prostorovém uspořádání vedení technického vybavení.

Zásobování plynem

V území plynofikace není.

Shrnutí

Elektrické vytápění se uvažuje výjimečně pro osamocené objekty.

Návrh rozvodu NN

Nově navržená zástavba bude připojena kabelovým vedením, napojeným ze stávajících rozvodů.

Veřejné osvětlení

Provede se osvětlení nových komunikací, napojené na stávající rozvody veřejného osvětlení v obci.

Nakládání s odpady

Komunální odpady jsou a budou dále odváženy v rámci centrálního svozu komunálního odpadu firmou Rumpold. V řešeném území se nenavrhuje zřízení žádné skládky. Dále bude pokračovat třídění odpadu, separovaného sběru na vymezené ploše v obci Krašovice.

e) koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

Územní systém ekologické stability

Přílohou územního plánu je zpracovaný Územní systém ekologické stability, který se stává závazným schválením územního plánu Krašovice.

Tabulky prvků ÚSES:

Číslo	Druh prvku ÚSES	Název prvku ÚSES	Plocha
1	Lokální biokoridor	Na Hradišti	0,72 ha
2	Lokální biocentrum	Pod jalovcem	3,15 ha
3	Lokální biokoridor	U kovárny	0,93 ha
4	Lokální biocentrum	Radužel	2,47 ha
5	Regionální biocentrum	Blyštice	158,06 ha
6	Lokální biokoridor nefunkční	Lidmovický potok	3,19 ha

Podmínky využití ploch zařazených do územního systému ekologické stability

1. Existující funkční biocentra

Druhá skladba bioty se bude blížit přirozené skladbě odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám. Veškeré vedlejší funkce musejí být tomuto cíli podřízeny.

Nepovoluje se zde:

- umístování staveb
- pobytová rekreace
- intenzivní hospodaření
- rovněž nepřípustné jsou veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.

2. Existující (funkční) a navržené biokoridory

Posláním biokoridorů je umožnit migraci všech organismů mezi biocentra, trvalou existenci nelze předpokládat. Připouští se zde širší možnosti hospodářského využití, nevadí ani souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami a podobně.

V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb, konkrétně příčné křížení s biokoridorem, vodohospodářská zařízení, čistírny odpadních vod a podobně.

Nepovoluje se zde opět:

- umístování staveb
- pobytová rekreace
- intenzivní hospodaření
- rovněž nepřípustné jsou veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.

Přípustné využití

- využití pozemků tak, jak je uvedeno v tabulce přehledu prvků územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití

- liniové stavby a stavby bezpodmínečně nutné pro liniové stavby - umístění možné jen do biokoridorů

Nepřípustné využití

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (např. z louky na ornou) a které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES

Do jižní části správního území obce zasahuje ochranné pásmo přírodní rezervace Záhorský rybník, toto ochranné pásmo je vyznačeno v koordinačním výkresu.

Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

V řešeném území se nachází chráněné ložiskové území šterkopísků.

- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití těchto ploch, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)**

Uspořádání zastavěného území obce Krašovice má převažující kompaktní charakter zástavby a navržený územní plán obce toto uspořádání dále rozšiřuje na okraji zastavěných ploch a podél stávajících silnic. Vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch je navrhováno pro účelovou zástavbu v těchto plochách s rozdílným způsobem využití:

Plochy s rozdílným způsobem využití

BV	PLOCHY BYDLENÍ - rodinné domy venkovského charakteru
OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura
OM	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - komerční zařízení malá a střední
SV	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – rodinné domy s možností drobného podnikání
VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – nerušící výroba a sklady
PV	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejná zeleň v zastavěném území
VZ	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba
DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- silniční doprava - silnice III. třídy
DM	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - silniční doprava - místní a účelové komunikace v nezastavěném území
ZS	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – samostatné zahrady
NZo	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda
NZt	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - trvalé travní porosty
NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - pozemky přirozených a přírodně blízkých ekosystémů
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ
W	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - vodní plochy a toky
NL	PLOCHY LESNÍ
TI	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – čistírna odpadních vod

Plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru (BV)

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech venkovského charakteru, které zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Přípustné

- zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení vesnického charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové zahrady s možností chovu drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu
- možnost výstavby doplňkového objektu pro zajištění údržby zahrady
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území
- zřizovat a provozovat občanskou vybavenost na plochách menších než polovina podlahové plochy objektu rodinného domu, která svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci

Podmíněně přípustné

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, která svým charakterem nesmí narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity (může být i stavba vedlejší)

Nepřípustné

- veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- výška zástavby přízemní, eventuálně 2. NP nebo zvýšené přízemí a obyvatelné podkrovní (možnost podsklepení), % zastavitelnosti pozemku – do 35 % velikosti pozemku (včetně zpevněných ploch).
- půdorysné uspořádání bude obdelníkové s uzavřením objektu štítovou stěnou s polovalbou nebo valbou v pravidelné sedlové střeše.

Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

Hlavní využití

Plochy pro stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti místního charakteru.

Přípustné

- současné využití staveb
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku
- drobná sadovnická a parková architektura např. altánek, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, travnaté plochy pro oddech

Nepřípustné

- veškeré činnosti které zatěžují nebo překračují stupeň zátěže stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková zonace a funkčně objemové podmínky budou posuzovány individuálně především s ohledem na přímé sousedství navazující zástavby

Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)

Hlavní využití

Plochy pro stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti komerčního charakteru

Přípustné

- stavby a zařízení pro ubytování a hromadné stravování
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku
- drobná sadovnická a parková architektura např. altánek, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, travnaté plochy pro oddech

Podmíněně přípustné

- byt majitele, správce
- výstavba sportovních ploch a tělovýchovných zařízení

Nepřípustné

- jiné než přípustné využití

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- výška staveb přízemní, maximálně dvě nadzemní podlaží, popřípadě zvýšené přízemí + obyvatelné podkroví pro ubytování hostů

Plochy smíšené obytné – rodinné domy s možností drobného podnikání (SV)

Hlavní využití

Rodinné domy nebo malé venkovské usedlosti s možností provozování tradičních řemesel a zemědělské výroby

Přípustné

- zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení vesnického charakteru včetně doplňkových hospodářských objektů
- stavby zázemí pro pastevní chov koní a ovcí, chov drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu
- stavba přechodného ubytování se společenským zázemím - dětský tábor, agroturistika, hipoterapie
- ohrazené zimoviště pro zvířectvo
- užitková zahrada
- související dopravní a technická infrastruktura
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území
- zřizovat a provozovat občanskou vybavenost na plochách menších než polovina podlahové plochy objektu rodinného domu, která svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci

Podmíněně přípustné

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, která svým charakterem nesmí narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity (může být i stavba vedlejší)

Nepřípustné

- veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- výška zástavby přízemní nebo zvýšené přízemí a obyvatelné podkroví (možnost podsklepení), % zastavitelnosti pozemku – do 45 % velikosti pozemku (včetně zpevněných ploch)
- půdorysné uspořádání bude obdelníkové nebo ve tvaru L s uzavřením objektu štítovou stěnou s polovalbou nebo valbou v pravidelné sedlové střeše.

Plochy smíšené výrobní – nerušící výroba a sklady (VS)

Hlavní využití

Plochy a stavby pro nerušící podnikání, drobnou řemeslnou výrobu a sklady

Přípustné

- plochy výrobní s přízemní, popřípadě s halovou výstavbou ve formě odpovídající proporcím objektů průmyslové výroby, které jsou v místě obvyklé
- přestavby či asanace stávajících areálů odpovídající charakterem i objemem okolní zástavbě
- parkovací stání, odstavná stání a garáže na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané přípustným využitím území
- skladové hospodářství

Podmíněně přípustné

- zařízení pro ekologicky čistou výrobu a služby nezemědělského charakteru
- byt majitele firmy či správce v případě že nebudou překročeny zákonem stanovené limity hluku

Nepřípustné

- veškeré činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity – hluk, prašnost, exhalace a zápach překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami a které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní.

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková zonace a funkčně objemové podmínky budou posuzovány individuálně především s ohledem na přímé sousedství navazující zástavby

Plochy veřejných prostranství obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejná zeleň v zastavěném území(PV)

Hlavní využití

Plochy přístupné každému bez omezení sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

Přípustné

- obslužné a pěší komunikace
- parkoviště
- veřejná zeleň, parkové úpravy, travnaté plochy, výsadba dřevin
- výstavba autobusových zastávek a čekáren, altánků, krytého sezení, osazení laviček, odpadkových košů apod.
- umístění kontejnerů na separovaný odpad
- technická infrastruktura – základní technická vybavenost

Nepřípustné

- jiné než přípustné využití

Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)

Hlavní využití

Plochy a stavby pro zemědělskou výrobu

Přípustné

- přízemní, popřípadě halová výstavba ve formě odpovídající proporcím objektů zemědělské výroby, které jsou v místě obvyklé
- přestavby či asanace stávajících zemědělských areálů odpovídající charakterem i objemem okolní zástavbě
- parkovací stání, odstavná stání a garáže na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané přípustným využitím území
- skladové hospodářství

Podmíněně přípustné

- zařízení pro ekologicky čistou výrobu a služby nezemědělského charakteru

Nepřípustné

- veškeré činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity – hluk, prašnost, exhalace a zápach překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami a které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní.

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková zonace a funkčně objemové podmínky budou posuzovány individuálně především s ohledem na přímé sousedství navazující zástavby

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – silnice III.třídy (DS)**Hlavní využití**

Plochy silnic III. třídy.

Přípustné

- výstavba a rekonstrukce zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb dopravních

Nepřípustné

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – místní a účelové komunikace v nezastavěném území (DM)**Hlavní využití**

Plochy místních komunikací mimo zastavěné území obce.

Přípustné

- výstavba a rekonstrukce zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb dopravních

Podmíněně přípustné

- trasy technické infrastruktury

Nepřípustné

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

Plochy zemědělské – samostatné zahrady (NZz)**Hlavní využití**

Samostatné zahrady na okrajích zastavitelného území obce nebo ve volné krajině, které přímo nenavazují na plochy s rozdílným způsobem využití bydlení.

Přípustné

- užitkové nebo okrasné zahrady nebo sady
- drobné stavby sloužící za účelem provozování a ošetření sadů (sklad nářadí, techniky apod.)
- oplocení

Nepřípustné

- jiné než přípustné využití

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- případné realizace účelových objektů na těchto plochách budou posuzovány v souvislostech obdobné zástavby v sousedství
- půdorysný rozměr objektů nepřevyší 50 m², přízemní stavba ve zděné nebo dřevěné konstrukci zastřešená sedlovou střechou s možností využití půdního prostoru.

Plochy zemědělské – orná půda (NZo)**Hlavní využití**

Pozemky využívané jako orná půda

Přípustné

- současné využití, tzn. intenzivní nebo extenzivní zemědělské využívání

Podmíněně přípustné

- zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území
- zřizovat účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území, umisťovat jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (polní hnojiště, lehké stavby pro seníky a přístřešky.)
- měnit druh pozemku na zahrady, trvalé travní porosty, pozemky určené k plnění funkcí lesa a vodní plochy pokud nedojde k porušení zákonem chráněných zájmů.

Nepřípustné

- zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná
- využití těchto ploch na plochy ostatní bez jakékoliv vazby na zemědělské a lesnické stavby a nad rámec veřejně prospěšné technické infrastruktury, nezbytné pro zásobování obce a území energiemi, vodou apod.

Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt)**Hlavní využití**

Trvalé travní porosty

Přípustné

- současné využití, tzn. intenzivní nebo extenzivní zemědělské využívání

Podmíněně přípustné

- zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území
- zřizovat účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území, umisťovat jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (polní hnojiště, lehké stavby pro seníky a přístřešky.)
- měnit druh pozemku na zahrady, ornou půdu, pozemky určené k plnění funkcí lesa a vodní plochy pokud nedojde k porušení zákonem chráněných zájmů.

Nepřípustné

- zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná
- využití těchto ploch na plochy ostatní bez jakékoliv vazby na zemědělské a lesnické stavby a nad rámec veřejně prospěšné technické infrastruktury, nezbytné pro zásobování obce a území energiemi, vodou apod.

Plochy smíšené nezastavěného území - pozemky přirozených a přírodně blízkých ekosystémů (NS)**Hlavní využití**

Smíšené plochy ladní a ruderalní vegetace na pozemcích trvale ovlivněných lidskou činností

Přípustné

- současné využití
- kultivace pozemků pro provozování vodní turistiky a sportovního rybářství za předpokladu zachování prostředí vhodného pro migraci živočichů (s ohledem na umístění v prvcích ÚSES)

Podmíněně přípustné

- liniové stavby technické infrastruktury

Nepřípustné

- změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (např. z louky na ornou) a které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES.

Plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky (W)

Hlavní využití

Vodní toky a plochy

Přípustné

- rybníky, retenční nádrže, záchytné příkopy, přelivy do retenční nádrže, potoky a další vodní plochy
- zásahy do vodních ploch a s nimi bezprostředně související území a objektů budou sledovat především stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodní ploch, obnovou a zkvalitněním břehových porostů, přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí, začlenění plochy do územního systému ekologické stability.

Podmíněně přípustné

- zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území kolmo na vodoteče, případně nejkratším možným způsobem přes nebo pod vodní plochou
- zřizovat zařízení pro chov ryb a dalších, které přímo souvisí s využitím vodní plochy nebo jejího břehu.

Nepřípustné

- zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv nová zařízení (zejména stavby) nesouvisející s využitím vodní plochy a to včetně rekreačních staveb a zařízení
- funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- vymezením těchto ploch a jejich dimenzování zohledňuje a respektuje zátěže na plochách ohrožovaných přívalovými vodami a povodněmi.

Plochy lesní (NL)

Hlavní využití

Lesy hospodářské a zvláštního určení – lesy ochranné

Přípustné

- využívání pozemků určených k plnění funkcí lesa v souladu se zákonem o lesích

Podmíněně přípustné

- zřizovat a provozovat účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a ochranu přírody místního významu
- zřizovat sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území

Nepřípustné

- zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná, nebo podmíněně přípustná
- zřizovat a provozovat jakákoliv nová zařízení (zejména stavby), nesouvisející s využitím vodní plochy a to včetně rekreačních staveb a zařízení a dále pak funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné, nebo podmíněně přípustné

Plochy technické infrastruktury (TI)

Hlavní využití

Čistírna odpadních vod

Přípustné

- výstavba a rekonstrukce zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb vodohospodářských

Podmíněně přípustné

- do doby realizace navržených záměrů lze návrhové plochy využívat pro dočasná zařízení

Nepřípustné

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí
- provoz ČOV překračující hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru a chráněném venkovním prostoru staveb stávajících i nově navrhovaných

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

Veřejně prospěšné stavby:

V	vodovod
K	kanalizace
ČOV	čistírna odpadních vod
Vk	koridor vodovodního řádu

Veřejně prospěšná opatření :

W	vodní plocha s retenční schopností
LBK	lokální biokoridor nefunkční
IP	interakční prvek nefunkční
Ph	protipovodňové opatření (hrázka)
Ps	protipovodňové opatření (záchytná stoka)

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Návrhem ÚP nejsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Návrh územního plánu obsahuje:

Textová část návrhu ÚP obsahuje 16 listů.

Grafická část návrhu ÚP obsahuje 3 výkresy.

Odůvodnění územního plánu obsahuje:

Textová část odůvodnění ÚP obsahuje 21 listů.

Grafická část odůvodnění ÚP obsahuje 3 výkresy.