KŠELY

územní plán



květen 2025

Architekti Černí | urbanistický ateliér

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace	
Název dokumentace:	**Územní plán Kšely**
Správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal:	Zastupitelstvo obce Kšely
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	
Pořizovatel: Úřad územního plánování, Městský úřad Český Brod Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Jméno a příjmení:	Ing. Jan Strnad
Funkce:	vedoucí odboru výstavby a územního plánování
Podpis a otisk úředního razítka:	

AKCE	**Územní plán Kšely**
ETAPA	dokumentace pro vydání
ČÁST	A. VÝROK
POŘIZOVATEL	Městský úřad Český Brod odbor výstavby a územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575) Architekti 'ČERNÍ' | urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
SPOLUAUTOR	Ing. arch. Hana Černá
SPOLUPRÁCE	Ing. Vladimír Mackovič (ČKA 0652) – ÚSES
DATUM	květen 2025

A. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

A1. Vymezení zastavěného území | strana 3

A2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | strana 3

A3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | strana 4

A4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití | strana 6

A5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně | strana 9

A6. 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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) | strana 14

A7. 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 | strana 24

A8. 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 | strana 25

A9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | strana 25

GRAFICKÁ ČÁST

- **A1 |** výkres základního členění území (1 : 5 000)
- **A2 |** hlavní výkres (1 : 5 000)
- **A3 |** výkres veřejně prospěšných staveb (1 : 5 000)

ZÁKLADNÍ IDENTIFIKACE

Řešeným územím je správní území obce Kšely (kód obce 571717). Obec se rozkládá na jediném katastrálním území – Kšely (kód k. ú. 782815). Kšely leží ve Středočeském kraji, v okresu Kolín.

Území spravuje Obecní úřad Kšely. Obcí s pověřeným obecním úřadem (obec II. stupně) a obcí s rozšířenou působností (obec III. stupně) je Český Brod.

Obec má jednu část obce (shodně s katastrálním územím) a stejně tak jednu základní sídelní jednotku (kód 182818). Území obce má rozlohu 452 hektarů.

A1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se vymezuje územním plánem, a to k datu 1. 11. 2021.

A2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Územní plán stanovuje takovou koncepci rozvoje a vytváří pro ni takové územní podmínky, které mohou vést k udržitelnému rozvoji obce, k harmonickému rozvoji všech tří pilířů. Územní plán stanovuje podmínky pro kvalitní bydlení a jeho další rozvoj, vytváří územní podmínky pro stabilizaci a rozvoj výrobních areálů a pro vybavení obce potřebnou veřejnou infrastrukturou. V krajině pak vytváří územní plán podmínky pro zachování předpokladů pro zemědělské hospodaření za současné ochrany všech krajinných a přírodních hodnot, včetně návrhu systému ekologické stability.

Základní koncepce rozvoje území obce se promítá do koncepce urbanistické (viz dále).

Ochrana a rozvoj hodnot – kulturních, přírodních i civilizačních – spočívá v respektování takto vymezených prvků (uvedeny jsou jako podklad pro rozbor udržitelného rozvoje v ÚAP) a v rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití a v jejich regulaci, tedy urbanistickou koncepcí tak, aby měly příslušné hodnoty dobré územní podmínky pro svou ochranu.

Kulturními hodnotami jsou především samotná urbanistická struktura obce, některé stavby, třebaže nepodléhají památkové ochraně, archeologická naleziště apod. Tyto prvky jsou součástí takových ploch s rozdílným způsobem využití, které vytvářejí podmínky pro ochranu těchto hodnot.

Mezi přírodní hodnoty patří především kvalitní zemědělská půda v I. a II. tř. ochrany, dále ráz zdejší krajiny, významné krajinné prvky ze zákona – lesy, vodní toky a plochy, údolní nivy a celý systém prvků ekologické stability. Vyskytují se také chráněné památné stromy. Územní plán zajišťuje ochranu přírodních hodnot jejich zahrnutím do vhodných ploch s rozdílným způsobem využití, součástí plánu je také aktualizovaný návrh územního systému ekologické stability.

Civilizační hodnoty, za něž lze považovat stavební fond, další veřejnou infrastrukturu – dopravní a technickou, a také významná veřejná prostranství (náměstí a návsi), jsou územním plánem respektovány a dále rozvíjeny.

A3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

A3.a Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice

Urbanistická koncepce rozpracovává základní koncepci rozvoje území obce, reflektuje dosavadní vývoj obce a jejích místních částí, zohledňuje požadavky specifikované v zadání územního plánu a požadavky z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Urbanistická koncepce je vyjádřena vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, které pokrývají bezezbytku celé řešené území, a podmínky jejich využití i podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny v kapitole A6. Dále je urbanistická koncepce vyjádřena vymezením ploch stabilizovaných a ploch změnových (zejména zastavitelných).

Konkrétně pak urbanistická koncepce spočívá ve stabilizaci většiny plochy sídla. Rozsáhlejší rozvoj se soustřeďuje na bydlení, a to především do ploch v severní části sídla (lokality č. Z.1 a Z.2).

Kompozice je dána zejména vazbami na stávající urbanistickou strukturu území a na síť dopravní infrastruktury (stávající i navrhovanou).

A3.b Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY BYDLENÍ / bydlení všeobecné	**BU**
PLOCHY REKREACE / rekreace – oddechové plochy	**RO**
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ / smíšené obytné venkovské	**SV**
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ / občanské vybavení veřejné	**OV**
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ / občanské vybavení– sport	**OS**
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ /občanské vybavení – hřbitovy	**OH**
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ / veřejná prostranství všeobecná	**PU**
PLOCHY ZELENĚ / zeleň – parky a parkově upravené plochy	**ZP**
PLOCHY ZELENĚ / zeleň – zahrady a sady	**ZZ**
PLOCHY ZELENĚ / zeleň sídelní ostatní	**ZS**
PLOCHY ZELENĚ / zeleň krajinná	**ZK**
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY / doprava silniční	**DS**
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY / vodní hospodářství	**TW**
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ / výroba lehká	**VL**
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ / vodní a vodních toků	**WT**
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ / zemědělské všeobecné	**AU**
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ / trvalé kultury	**AT**

PLOCHY LESNÍ / lesní všeobecné	**LU**
PLOCHY PŘÍRODNÍ / přírodní všeobecné	**NU**
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ / smíšené nezastavěného území všeobecné	**MU**

Způsob využití těchto ploch je uveden v kapitole A6.

A3.c Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy, jež jsou uvedeny v tabulce se specifikováním jejich způsobu využití a rozlohy a případně s dalším upřesněním využití. V odůvodnění jsou pak k jednotlivým plochám uvedeny další komentáře.

plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
Z.1	BU –bydlení všeobecné	1,32	zahrnuje místní obslužnou komunikaci
Z.2	BU –bydlení všeobecné	1,09	
Z.3	PU – veřejná prostranství všeobecná	0,21	plocha pro místní obslužnou komunikaci
Z.4	VL –výroba lehká	0,53	
Z.5	VL –výroba lehká	0,38	
Z.6	VL –výroba lehká	0,38	
Z.7	BU –bydlení všeobecné	0,08	
Z.8	TW –vodní hospodářství	0,14	požární nádrž a další zařízení vodního hospodářství (zdroj, úpravna vody)

A3.d Vymezení ploch přestavby

Územní plán vymezuje tuto plochu přestavby:

plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
P.1	PU –veřejná prostranství všeobecná	0,02	

A3.e Vymezení systému sídelní zeleně

Územní plán stabilizuje systém sídelní zeleně, který je především vázán na veřejná prostranství (plochy PU), plochy zeleně parků a parkově upravených ploch (ZP) a plochy zeleně sídelní ostatní (ZS). Zeleň je součástí i jiných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch bydlení a ploch smíšených obytných (zeleň soukromých zahrad) a navazujících zahrad.

Zeleň se také považuje za vhodný doprovod silnic a cest vycházejících ze sídla do krajiny.

A4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

A4.a Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastrukturu na území obce představují pozemní komunikace. Koncepce dopravy je dána: a) stabilizací stávající dopravní sítě, b) návrhem koridorů pro výstavbu nových silničních staveb, resp. úprav stávajících, c) návrhem některých místních obslužných komunikací.

Silnice | Silniční síť představují silnice I. třídy č. 12 a silnice III. třídy č. 10813, 10812 a 10811 a případně jejich průjezdní úseky zastavěným územím. Pro zajištění územních podmínek silniční dopravy vymezuje územní plán plochy dopravní infrastruktury – dopravy silniční (DS).

Na nadřazené silniční síti se vymezují:

- koridor CNU.KD1 určený pro veřejně prospěšnou stavbu rozšíření silnice I/12;
- koridor CNU.KD2 určený pro výstavbu mimoúrovňové křižovatky silnice I/12 a II/108 se související změnou části trasy silnice II/108.

Stanovují se tyto *podmínky využití koridorů*: koridor je překryvnou vrstvou a po umístění stavby platí pro zbylou část koridoru, která nebude využita pro samotnou stavbu, regulativy základních ploch s rozdílným způsobem využití ležících v koridoru. Obecně platí, že v místě křížení s jinou technickou nebo dopravní infrastrukturou platí podmínky obou funkcí (s respektováním ochranných pásem a podmínek křížení dle platných předpisů). V místě křížení s biokoridory a s plochami určenými pro vysokou zeleň budou biokoridory přerušeny na nezbytnou délku a vysoká zeleň odstraněna v pásu nezbytném pro umístění stavby.

Ostatní stávající silniční síť je dostatečná, kapacitní, vyhovující a je územním plánem respektována, stabilizována.

Pokud některé úseky nebo místa na silnicích vykazují potřebu úprav (zklidnění, zřízení přechodů, směrových retardérů na vjezdu do zastavěného území, zřízení chodníků, zřízení zastávek hromadné dopravy, přestavby křižovatek apod.), lze je provézt v rámci vymezených ploch dopravní infrastruktury – silniční dopravy, případně mohou být v nezbytné míře využity i okolní plochy, v nichž je umístění související nebo nezbytné dopravní infrastruktury přípustné.

Místní komunikace | Místní komunikace zajišťují přístup k jednotlivým nemovitostem. Tvoří je jednak průjezdní úseky silnic III. třídy (vymezené jako plochy dopravní infrastruktury – dopravy silniční, DS), jednak další místní komunikace (vymezené v rámci ploch veřejných prostranství PU). Dále jsou a mohou být místní komunikace součástí všech ostatních ploch s rozdílným způsobem využití jako související, příp. nezbytná dopravní infrastruktura.

Územním plánem se vymezuje místní komunikace Z.3 sloužící primárně pro obsluhu zastavitelné plochy Z.1. V zastavitelné ploše Z.1 bude umístěna místní obslužná komunikace, jejíž přesné umístění určí následná projektová dokumentace. Územní plán navrhuje úpravu místní komunikace související s plochou Z.2.

Územní plánem se dále vymezuje:

- koridor CNU.KD3 určený pro místní komunikaci (pokračování komunikace Z.3 a její napojení na silnici III. třídy).

Všechny další zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících místních komunikací. Funkční skupinu a zatřídění nových místních komunikací určí projektová dokumentace.

Plochy související a nezbytné dopravní infrastruktury jsou umístitelné v souladu s regulativy ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Účelové komunikace | Účelovými komunikacemi jsou především polní a lesní cesty a vnitroareálové komunikace. Účelovému zemědělskému provozu slouží také síť silnic a místních komunikací. V územním plánu jsou jako plochy veřejných prostranství pro umístění účelových cest graficky vyjádřeny účelové komunikace zanesené tak v katastru nemovitostí, ostatní jsou v souladu s regulativy součástí příslušných ploch s rozdílným způsobem využití (zejm. ploch zemědělských) a podle potřeby je možné nové komunikace v rámci těchto ploch i navrhovat. Účelové cesty zajišťují průchodnost v krajině i pro pěší a cyklisty.

Doprava v klidu | Umístění parkovacích a odstavných stání se primárně řeší na pozemcích, jejichž účelu je parkování a odstavování určeno. Další parkování se připouští v rámci ploch veřejných prostranství a v prostoru místních komunikací, ale také v dalších plochách s rozdílným způsobem využití.

Hromadná doprava | Koncepce hromadné dopravy je založena na obsluze území prostřednictvím autobusové dopravy a územní plán ji nemění.

Pěší a cyklistická doprava | Pěší doprava probíhá po místních komunikacích, chodnících a po průtazích silnic. V krajině je pohyb možný po účelových cestách. Všechny úpravy ve prospěch pěších jsou podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití umožněny (související a nezbytná dopravní infrastruktura). Pro pěší se navrhuje zřídit okruh – „naučnou stezku" – jihozápadně od sídla.

Pro cyklistickou dopravu a cykloturistiku jsou využitelné zejména silnice a místní, případně účelové komunikace. Územím obce prochází jedna značená cyklotrasa (Ovocná cyklotrasa z Tuchorazi a Přistoupimi přes Kšely do Vitic).

A4.b Technická infrastruktura

Koncepci jednotlivých druhů technické infrastruktury navrhuje územní plán takto:

Vodovod | Územní plán zachovává stávající koncepci zásobování vodou, tj. převážně zásobení z obecního vodovodu (s vlastním zdrojem a úpravnou) – pro rozšíření plochy infrastruktury se vymezuje plocha Z.8.

Kanalizace | Územní plán zachovává stávající koncepci odvedení a čištění odpadních vod, tj. kanalizaci gravitační kombinovanou s výtlakem zaústěnou do kanalizačního systému obce Přistoupim s čištěním v ČOV Přistoupimi. Na kanalizační síť jsou napojitelné všechny zastavitelné plochy.

Dešťové vody je třeba primárně vsakovat, jímat a následně využívat na jednotlivých pozemcích nemovitostí. Z veřejných prostranství a volných ploch jsou dešťové vody odváděny částečně dešťovou kanalizací a částečně systémem příkopů, struh a propustků do potoka.

Elektrická energie | Koncepci zásobování obce elektrickou energií územní plán zachovává. Obec je napojena na systém vysokého napětí 22 kV a ke spotřebitelům je energie vedena sítí nízkého napětí z distribučních trafostanic. Obecně se preferuje uložení vedení v zemi.

Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající, případně posílené, trafostanice. V případě potřeby je možné zbudovat distribuční trafostanici novou a umístit ji jako související nebo nezbytnou technickou in-

frastrukturu ve většině ploch s rozdílným způsobem využití, včetně úprav tras vedení (přeložky, kabelizace apod.).

Plynovody a produktovody | Obec Kšely není plynofikována a s rozvodem plynu se nepočítá.

Přes území obce vede produktovod společnosti ČEPRO a ropovod Družba. Územní plán vymezuje koridor R01 pro umístění stavby ropovodu (zkapacitnění ropovodu), a to v šíři 300 m. Jde o veřejně prospěšnou stavbu.

Územní plán vymezuje koridor CNZ.P03 pro umístění stavby VTL plynovodu Štolmíř–Svatbín, a to v šíři 600 m. Současně jde o veřejně prospěšnou stavbu.

Stanovují se tyto *podmínky využití koridorů*: koridor je překryvnou vrstvou a po umístění stavby platí pro zbylou část koridoru regulativy základních ploch s rozdílným způsobem využití ležících v koridoru. Obecně platí, že v místě křížení s jinou technickou nebo dopravní infrastrukturou platí podmínky obou funkcí (s respektováním ochranných pásem a podmínek křížení dle platných předpisů). V místě křížení s biokoridory a s plochami určenými pro vysokou zeleň budou biokoridory přerušeny na nezbytnou délku a vysoká zeleň odstraněna v pásu nezbytném pro umístění stavby plynovodu a ropovodu. Podmínka pro CNZ.P03: Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení podléhá předchozímu souhlasu provozovatele.

Veřejné osvětlení | V obci je zavedeno veřejné osvětlení. S postupem rozvoje obce se veřejné osvětlení bude dále rozšiřovat i do nových zastavitelných ploch. Jeho umístění nemá územní dopad.

Spoje | Telefonizace obce je zajištěna. Napojitelné jsou i zastavitelné plochy. V zastavěných územích je také rozveden obecní rozhlas. Územím prochází další spojové kabely a radioreléové trasy (uvedeny ve výkresové části), včetně vysílače Českých radiokomunikací.

Trasy technické infrastruktury a také lokalizace zařízení technické infrastruktury mají v územním plánu charakter koncepce a jejich detailní průběh, resp. umístění, může být pozměněn projektovou dokumentací. Umísťování technické infrastruktury je možné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Preferuje se uložení všech vedení v zastavěném území a v zastavitelných plochách pod zem.

Nakládání s odpady | Koncepci nakládání s odpady upravuje obecně závazná vyhláška obce, která stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňovaní komunálních odpadů na území obce, včetně určení sběrného dvora (aktuálně ve Ždánicích).

A4.c Občanské vybavení

Pro zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení se v územním plánu definují tři druhy ploch občanského vybavení:

- plochy občanského vybavení veřejného (OV) / zahrnuje stávající plochu občanského vybavení (obecní úřad);
- plochy občanského vybavení – sport (OS) / zahrnuje stávající plochy sportu (fotbalové hřiště);
- plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH) / vymezuje plochu stávajícího funkčního hřbitova.

Funkci občanského vybavení může také naplňovat plocha rekreace RO –oddechové plochy.

Územní plán dále stanovuje podmínky pro umisťování občanského vybavení (kap. A6) – umožnuje je umisťovat i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, zejm. v plochách bydlení a plochách smíšených obytných. Charakter občanské vybavenosti mohou mít i prvky, zařízení a stavby umístěné v plochách veřejných prostranství. Také některé stavby a zařízení dle § 18 odst. 5 umisťovaná v nezastavěném území mohou být občanským vybavením.

A4.d Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství zahrnují veřejné prostory v zastavěném území obce, zejména prostory návsi, uliční síť a také prostory vážící se k hlavním účelovým komunikacím v nezastavěném území a jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství všeobecných PU. Plochy zeleně v jádru obce jsou vymezeny jako plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy ZP. Jako veřejné prostranství de facto slouží také oddychové plochy RO v jižní části sídla. Tyto plochy jsou velmi dobře dimenzovány a budou sloužit jako veřejná prostranství i pro nové zastavitelné plochy (zejm. Z.1 a Z.2).

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití připouštějí vymezení ploch veřejných prostranství i v rámci dalších ploch.

Územní plán vymezuje novou plochu veřejného prostranství PU s označením Z.3, která bude sloužit pro umístění místní obslužné komunikace.

A5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

A5.a Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití

Krajina Kšel je charakterizovatelná jako intenzivně zemědělsky využívaná s nízkým podílem lesů.

Koncepce uspořádání krajiny jednak respektuje tuto charakteristiku, jednak podporuje zvýšení podílu nelesní zeleně a diverzitu krajiny a míru ekologické stability podporuje návrhem územního systému ekologické stability.

Nezastavěné území je rozčleněno do těchto ploch s rozdílným způsobem využití:

- plochy zemědělské všeobecné AU – plochy zemědělského půdního fondu, zejména orné půdy,
- plochy zemědělské – trvalé kultury AT – návrhové plochy pro výsadbu sadů,
- plochy lesní všeobecné LU – pozemky pro plnění funkcí lesa,
- plochy přírodní všeobecné NU – plochy pro vymezení biocenter,

- plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodní toky WT,
- plochy smíšené nezastavěného území všeobecné MU – plochy polyfunkční: zemědělské, vodohospodářské a přírodní, pozitivně posilující biodiverzitu,
- plochy zeleně krajinné ZK – plochy mimolesní zeleně, remízků, doprovodné vegetace podél vodních toků atp.

Koncepčně je podporována diverzita krajiny, zvyšování podílu trvalých travních porostů, zřizování doprovodné zeleně podél vodních toků a cest.

Plochami změn v krajině jsou především plochy pro vymezení prvků ÚSES a dále také plochy vymezené jako sídelní zeleň (navazující na zastavěné území).

Dále se vymezují tyto plochy změn v krajině:

plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
K.1	ZZ – plochy zeleně – zahrady a sady	1,00	
K.2	AT – plochy zemědělské – trvalé kultury	5,45	sady
K.3	WT – plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodních toků	1,24	

Formou koridoru se vymezují tyto plochy změn v krajině:

- koridor CNU.K1 určený pro veřejně prospěšné opatření (vodní/suchá nádrž) na Chotýšském potoce
- koridor CNU.K2 určený pro veřejně prospěšné opatření (vodní/suchá nádrž) na Bylance
- koridor CNU.K3 určený pro veřejně prospěšné opatření (vodní/suchá nádrž) na soutoku Chotýšského potoka a Bylanky

Tato veřejně prospěšná opatření jsou určena ke snižování ohrožení v území povodněmi a ke zvyšování retenčních schopností území. Lze v nich vymezovat skladebné části systému ekologické stability.

Podmínka pro koridor CNU.K1: Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení podléhá předchozímu souhlasu provozovatele.

A5.b Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Východiska řešení – všeobecná

Územní plán, na základě oborového podkladu, upřesňuje ve správním území obce Kšely vymezení ploch a koridorů, které jsou potřebné pro skladebné části ÚSES.

Plochy a koridory pro ÚSES představují části území, které mají prostorové a přírodní předpoklady pro vytváření a funkční existenci skladebných částí územního systému ekologické stability.

Propojení skladebných částí splňuje požadavky na systémový charakter ÚSES (návaznost systémů na správních hranicích obce Kšely).

Východiska řešení – metodická

Při zapracování územního systému ekologické stability do ÚP Kšel bylo možné zohlednit především následující principy uvedené v „Metodice pro vymezování ÚSES":

- Princip přiměřených prostorových nároků – rozsah jednotlivých ploch a koridorů ÚSES, které jsou vymezeny v ÚP Kšel, umožní vytvářet příslušné prvky ÚSES v odpovídajících prostorových parametrech. Správní území obce Kšely má navrženu dostatečnou hustotu místní úrovně sítě ÚSES.
- Princip zohlednění aktuálního stavu krajiny – plochy a koridory ÚSES byly, při uplatnění dalších metodických principů, vymezeny, pokud možno, na ekologicky hodnotnějších a co nejvyspělejších ekosystémech (zejména les, trvalé travní porosty apod.).
- Princip zohlednění jiných limitů a zájmů v krajině – zapracování ÚSES do návrhu ÚP umožnilo koordinovat vymezení ÚSES, respektive jednotlivých skladebných částí ÚSES, s jinými limity a zájmy na využití území obce Kšely (například zastavěné území, dříve vymezené plochy navržené k zástavbě, vymezování zastavitelných ploch apod.).
- Princip přiměřené konzervativnosti – promítnutí tohoto principu do vymezování ploch ÚSES zohlednilo jak přírodní hledisko rozhodujících přírodních podmínek, tak společenské hledisko potřeby dlouhodobé stabilizace dříve vymezeného ÚSES.

Charakteristika navrženého řešení ÚSES v ÚP Kšely

Vymezené plochy a koridory ÚSES svými prostorovými parametry a převažujícími přírodními podmínkami umožní vytvářet jednotlivé skladebné části ÚSES v žádoucím prostředí a v potřebných parametrech. Zohledněním principu přiměřených prostorových nároků plochy ÚSES nadměrně neomezují jiné využití území.

Územní plán zabezpečuje vhodné územní předpoklady pro vytváření jednotlivých skladebných částí ÚSES. Přesná lokalizace skladebné části ÚSES a vyřešení vlastnických práv, se provádí v podrobnějších dokumentacích (například při realizaci komplexních pozemkových úprav či v projektové dokumentaci pro územní rozhodnutí o změně využití území).

Stávající způsob využití ploch a koridorů vymezených pro skladebné části ÚSES není do vyřešení vlastnických vazeb dotčen.

Plochy ÚSES jsou v územním plánu vyjádřeny jako plochy přírodní a koridory ÚSES jako překryvná vrstva.

Pro potřeby územního plánu Kšely jsou plochy ÚSES pro biocentra označeny velkým písmenem (A až D). Koridory pro biokoridory ÚSES mají označení dle oborového podkladu.

Podmínky vztažené k plochám a koridorům ÚSES

Územní plán pro plochy a koridory ÚSES stanovuje následující podmínky:

- Zakázány jsou změny v území (§ 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), které by mohly cílové využití ploch a koridorů ÚSES podstatně ztížit nebo znemožnit.
- Je zakázáno umísťování staveb a zařízení na plochy a koridory pro ÚSES s dále uvedenou výjimkou – výjimka se týká výstavby či zkapacitnění technické infrastruktury a staveb či opatření souvisejících s ochranou před povodněmi. Přitom je nezbytné racionálně eliminovat či omezovat

negativní dopady realizace a následného využití stavby či opatření na funkce skladebné části ÚSES. Výjimka je dále podmíněna zajištěním nezbytných kompenzačních opatření.

- Zákaz umísťovat na plochy a koridory ÚSES stavby, zařízení a opatření, která budou vycházet z § 18 odst. (5) stavebního zákona. Zákaz se opírá o skutečnost, že vytváření a funkce ÚSES představují veřejný zájem, jenž vyplývá ze zákona č. 114/1992 Sb. (§ 4 odst. 1).

V územním průmětu koridorů ÚSES na plochy s rozdílným způsobem využití neplatí ty podmínky dotčených ploch s rozdílným způsobem využití, které by byly v rozporu s podmínkami stanovenými územním plánem pro koridory ÚSES.

Přehled ploch a koridorů ÚSES v ÚP Kšely

Ve správním území obce Kšely je zastoupena jen lokální úroveň ÚSES. Vymezeny jsou plochy a koridory ÚSES pro následující skladebné části územního systému ekologické stability:

Lokální biocentra (LBC):

- **LBC.A** „Za Panskou zahradou" (doplňuje prostorový parametr LBC.1, jehož podstatná část je vymezena na území sousední obce Krupá)
- **LBC.B** „Nad vsí"
- **LBC.C** „V Kalcích"
- **LBC.D** „Pod soutokem Bylanky a Chotýšského potoka"

Lokální biokoridory (LBK):

- **LBK.4** (propojení LBC.A a LBC.B)
- **LBK.10** (propojení LBC.B a LBC.7 na území sousední obce Přistoupim);
- **LBK.11** (vychází z LBC.6 na území obce Přistoupimi jihovýchodním směrem na území obce Kšely, kde propojuje LBC.C a LBC.D)
- **LBK.12** (propojuje LBC.D s LBC.2, které je v dostatečných parametrech vymezeno na území sousední obce Vitice)

Podmínka pro LBC.C a pro LBK.11: do vzdálenosti 5 m od trasy ropovodu je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu, např. výkopy, odklizování zemin, jejich navršování, sondy a vysazování stromů.

Podmínka pro LBC.A a LBK.4: Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení podléhá předchozímu souhlasu provozovatele. V kontaktu s plynovodem musí zůstat volný neosázený pruh šířky min. 5 m na obě strany od půdorysu plynovodu.

A5.c Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zajištěna účelovými cestami, navazujícími na zastavěné území sídel a na místní obslužné komunikace, případně se odpojujícími ze silnic mimo zastavěné území. Cesty jsou vymezeny jako veřejná prostranství všeobecná (PU). Cesty zároveň mohou sloužit jako pěší trasy a cyklotrasy v krajině.

Příspěvkem územního plánu k prostupnosti krajiny pro obyvatele i návštěvníky obce je návrh „naučné stezky“

Prostupnost krajiny pro zvěř územní plán nezhoršuje, nedochází k propojování urbánních celků, naopak návrh systému ekologické stability prostupnost krajiny pro zvěř zlepšuje.

A5.d Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

Řešeným územím protékají dva vodní toky – Chotýšský potok a Bylanka, do níž se Chotýšský potok vlévá. Ani na jednom toku není vyhlášeno záplavové území. Na obou tocích se navrhují vodní/suché nádrže pro převod povodňových průtoků, a to ve variantě bez objemu stálého nadržení. Nádrže jsou v územním plánu navrženy formou koridorů s označením CNU.K1, CNU.K2 a CNU.K3.

Na tocích jsou možné revitalizační úpravy, včetně zkapacitnění koryta, úpravy mostků apod., s protipovodňovým efektem (v nezastavěném území zejm. s odkazem na § 18 odst. 5 stavebního zákona).

Koncepčně je územním plánem podporována diverzita krajiny, zvyšování podílu trvalých travních porostů, zřizování doprovodné zeleně podél vodních toků a cest. To vše územní plán stanovením podmínek pro využití ploch umožňuje. Jako protierozní opatření budou fungovat i plochy smíšené nezastavěného území a také skladebné části ÚSES. V nezastavěném území je přípustné zřizovat i jiná protierozní opatření.

A5.e Rekreace

Krajina v okolí Kšel je téměř výhradně krajinou zemědělskou – produkční. Formou rekreace vázanou na krajinu je především turistika a cykloturistika, která je možná po síti silnic a dalších pozemních (účelových) komunikací. Územní plán navrhuje pěší okruh („naučnou stezku“) na jihozápadě od sídla.

A5.f Dobývání nerostů

Dobývání nerostů na území obce neprobíhá ani se nenavrhuje.

A6. 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 UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

Územní plán vymezuje dále uvedené plochy s rozdílným způsobem využití a stanovuje pro ně podmínky jejich využití. Podmínky prostorového uspořádání, pokud se určují, jsou uvedeny u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

PLOCHY BYDLENÍ / bydlení všeobecné / BU

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky domů pro bydlení (rodinné a bytové domy).
- Přípustné využití
  Pozemky související a nezbytné dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky občanského vybavení (s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m^2). Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (služby a živnostenské aktivity, chov drobného zvířectva apod.).
- Podmíněně přípustné využití
  Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci za splnění podmínek podle § 20 odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- Nepřípustné využití
  Vše, co není v souladu s hlavním využitím. V zastavitelných plochách je nepřípustná výstavba staveb pro rodinnou rekreaci.

Podmínky prostorového uspořádání

Zastavěné území:

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu charakteru a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa.

Zastavitelné plochy:

Výšková regulace zástavby: max. 1 nadzemní podlaží a (obytné) podkroví u rodinných domů; u staveb občanského vybavení a jiných funkcí musí hmota a podlažnost korespondovat s okolní zástavbou rodinných domů.

Charakter a struktura zástavby: Nová zástavba by měla navazovat na charakter a strukturu stávající venkovské zástavby (převažující obdélný půdorys, sklonitá střecha, nejčastěji sedlová nebo polovalbová). Nepřípustná je řadová zástavba.

Intenzita využití stavebních pozemků: zastavěná plocha pozemku rodinných domů je max. 35 %.

Další podmínky: Pozemky rodinných domů musí umožnit umístění alespoň dvou odstavných stání pro osobní automobily.

PLOCHY REKREACE / rekreace – oddechové plochy / RO

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky pro extenzivní rekreační aktivity (volná prostranství, rekreační louky).
- Přípustné využití
  Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejných prostranství. Pozemky staveb občanského vybavení majícího vazbu na hlavní využití, např. staveb pro stravování (bistro), klubovou činnost. Zeleň areálová, doprovodná. Využití ploch i pro jiné, časově omezené aktivity (spolkové akce, koncert, divadlo, cirkus, pouť, obecní akce atp.).
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím, například bydlení, kryté sportovní plochy apod.

Podmínky prostorového uspořádání

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu charakteru a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa. Připouštějí se objekty jen s jedním nadzemním podlažím.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ / smíšené obytné venkovské / SV

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky staveb pro bydlení, pozemky občanského vybavení.
- Přípustné využití
  Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Pozemky dalších staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými právnímu předpisy, například nerušící výroba a služby (např. služby výrobní a opravárenské, jako kovovýroba, autoopravny, pneuservis, řemeslná výroba apod.), zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž v území. Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.
- Nepřípustné využití
  Vše, co není v souladu s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Zastavěné území:

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu charakteru a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ / občanské vybavení veřejné / OV

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro veřejnou správu.
- Přípustné využití
  Pozemky, stavby a zařízení dalšího veřejného občanského vybavení (vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, církevní stavby apod.), případně dalšího. Související nebo nezbytná dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství. Bydlení jako doplňkové, doprovodné využití (např. služební byt).
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu charakteru a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ / občanské vybavení – sport / OS

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky staveb pro tělovýchovu a sport a rekreační aktivity, například otevřená i krytá sportoviště.
- Přípustné využití
  Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejných prostranství, pozemky staveb občanského vybavení majícího vazbu na hlavní využití, např. staveb pro stravování, ubytování, prodej, klubovou činnost, multifunkčních objektů. Zeleň areálová, doprovodná. Bydlení jako doplňkové, doprovodné využití (služební byt, bydlení majitele). Využití sportovních ploch i pro jiné, časově omezené, například kulturní účely (koncert, divadlo atp.).
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu charakteru a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ / občanského vybavení – hřbitovy / OH

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Plochy staveb a zařízení pro pohřební služby.
- Přípustné využití
  Pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ / veřejná prostranství všeobecná / PU

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství.
- Přípustné využití
  Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Zeleň veřejná i vyhrazená. Drobné sportovní plochy a dětská hřiště, vodní plochy, mobiliář aj. občanská vybavenost umožňující společenské, sportovní, rekreační a obdobné aktivity dětí i dospělých přiměřené typu plochy a jejímu umístění v sídle. Stavby s charakterem altánu, přístřešku, odpočívky pro turisty apod.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Pojetí veřejných prostranství, včetně v něm umístěných budov, musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí.

PLOCHY ZELENĚ / zeleň – parky a parkově upravené plochy / ZP

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Plochy zeleně v centrálních částech obce.

- Přípustné využití
  Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Drobné sportovní plochy (dětská hřištěm univerzální hřiště), vodní plochy, mobiliář aj. občanská vybavenost umožňující společenské, sportovní, rekreační a obdobné aktivity přiměřené typu plochy a jejímu umístění v sídle. Stavby s charakterem altánu, přístřešku, odpočívky pro turisty apod.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Stavby musí odpovídat svému účelu a prostorovému a architektonickému kontextu jejich umístění.

PLOCHY ZELENĚ / zeleň – zahrady a sady / ZZ

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Plochy zeleně s funkcí zahrad a sadů.
- Přípustné využití
  Nezbytná dopravní a technická infrastruktura, která neohrozí hlavní využití plochy.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Připouštějí se jen drobné účelové stavby související s hospodářským a rekreačním využitím zahrad (např. přístřešek, altán, kůlna na nářadí).

PLOCHY ZELENĚ / zeleň sídelní ostatní / ZS

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Doplňkové plochy zeleně v zastavěném území.
- Přípustné využití
  Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Plochy veřejných prostranství, zeleň doprovodná, izolační apod.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Stavby musí odpovídat svému účelu a prostorovému a architektonickému kontextu jejich umístění.

PLOCHY ZELENĚ / zeleň krajinná / ZK

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky zeleně přírodního charakteru zejména s funkcí přírodní, ekologicko-stabilizační, protierozní, doprovodnou (u vodních toků a komunikací).
- Přípustné využití
  Nezbytná dopravní a technická infrastruktura, která neohrozí hlavní využití plochy.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY / doprava silniční / DS

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací (silnice I. a III. třídy a místní komunikace – průtahy silnic, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření) a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení.
- Přípustné využití
  Přírodní prvky (voda, zeleň – doprovodná, izolační apod.) a pozemky technické infrastruktury.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY / vodní hospodářství / TW

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky staveb technické infrastruktury, zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení pro vodní hospodářství.
- Přípustné využití
  Pozemky související dopravní a jiné technické infrastruktury, přírodní prvky, související veřejná prostranství.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ / výroba lehká / VL

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky staveb a zařízení lehké průmyslové výroby, skladování a služeb, pozemky staveb a zařízení malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobních i nevýrobních služeb, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje hranice areálu.
- Přípustné využití
  Pozemky související či nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Pozemky staveb administrativy, prodeje a dalších doprovodných funkcí k hlavnímu využití. Přírodní prvky (voda, zeleň). Plochy Z.5 a Z.6 jsou využitelné jako rozšíření příjezdové komunikace do areálu výroby a manipulační plocha (pro odstavení zemědělských, stavebních a nákladních vozidel určených k opravě v navazujícím areálu a pro krátkodobé skladování a manipulaci se zemědělskými komoditami).
- Podmíněně přípustné
  Služební byty, bydlení majitele a ubytovací zařízení za podmínky, že budou jen doplňkovou funkcí k hlavnímu využití, že budou sloužit hlavnímu využití a že s ním budou slučitelné (zejména s ohledem na hygienické podmínky pro bydlení a ubytování).
- Nepřípustné využití
  Velké větrné elektrárny, velkoplošné fotovoltaické elektrárny, provozovny těžkého průmyslu (hutnictví, chemický průmysl) a vše ostatní, co není v souladu s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí a krajinného rázu, např. nepřevýšit stávající zástavbu plochy výroby a skladování.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ / vodní a vodních toků / WT

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
- Přípustné využití
  Pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně, stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (zejm. protipovodňová opatření). Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ / zemědělské všeobecné / AU

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství.
- Přípustné využití
  Pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně (zejména v kontaktu se zastavěným územím a zastavitelnými plochami, jako doprovod pozemních komunikací, jako protierozní prvek, krajinná zeleň). Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků. Pozemky, stavby a opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení a měřítko staveb musí odpovídat účelu stavby, charakteru konkrétního místa a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Stavby v krajině nesmějí negativně ovlivnit krajinný ráz. Připouštějí se jen jednoduché přístřešky (zastřešená stavba bez obvodových svislých konstrukcí), krmelce, ohradníky apod., sezónní stavby.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ / trvalé kultury / AT

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pro ovocnářství.
- Přípustné využití
  Pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně (zejména v kontaktu se zastavěným územím a zastavitelnými plochami, jako doprovod pozemních komunikací, jako protierozní prvek, krajinná zeleň). Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků. Pozemky, stavby a opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení a měřítko staveb musí odpovídat účelu stavby, charakteru konkrétního místa a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Stavby v krajině nesmějí negativně ovlivnit krajinný ráz. Připouštějí se jen jednoduché přístřešky (zastřešená stavba bez obvodových

svislých konstrukcí), krmelce, ohradníky apod., sezónní stavby a také stavby pro skladování a zpracování sčesaného ovoce. Sady je možné oplotit.

PLOCHY LESNÍ / lesní všeobecné / LU

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství.
- Přípustné využití
  Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Pozemky, stavby a opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

PLOCHY PŘÍRODNÍ / přírodní všeobecné / NU

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky různých kultur (včetně vodních ploch), jež jsou v souladu s ochranou přírody a krajiny a zajišťují pro ni náležité podmínky.
- Přípustné využití
  Nezbytná dopravní a technická infrastruktura, která neohrozí hlavní využití plochy.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím, s existencí přírodně hodnotných biotopů, např. zástavba, použití intenzivních technologií, výsadby nepůvodních druhů dřevin.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ / smíšené nezastavěného území všeobecné / MU

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití:
  Pozemky určené k plnění více funkcí:

- zemědělská – malovýrobní formy hospodaření na zemědělských pozemcích (drobné sady, hospodářské zahrady, rodinná zahradnictví, „záhumenky“ apod.), stávající zemědělské hospodaření bez zvyšování jeho intenzity;
- lesnická – produkce dřeva za podmínky, že nebudou významněji sníženy mimoprodukční funkce daného lesního porostu;
- vodohospodářská – zajistit a ochránit vodní režim údolní nivy, přírodě blízká revitalizace vodních ploch a vodotečí, ochrana a využívání vodních zdrojů lokálního významu, realizace opatření pro zvýšení vodní retence území, realizace opatření pro snížení rizika „bleskových“ povodní;
- přírodní a ekostabilizační – ochrana a vytváření skladebných částí ÚSES zejména na místní úrovni, výsadba porostů s přírodě blízkou druhovou skladbou, rozšiřování ploch zeleně přírodního charakteru, které zvýší ekologickou stabilitu území;
- ochranná – zajistit a ochránit odpovídající obytný standard v sídle;
- hygienická – nezhoršit hygienické charakteristiky, např. hluk, zápach, prašnost, světelné poměry, znečištění povrchových a podzemních vod, chemickou zátěž apod.

- Přípustné využití:
  Liniové stavby veřejné infrastruktury.
- Nepřípustné využití:
  Vše ostatní, co není v souladu s hlavním využitím a co by zhoršilo podmínky pro existenci ostatních funkcí plochy, např. umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělskou velkovýrobu, provádět blokaci zemědělských pozemků pro velkovýrobní obhospodařování, odvodňování zemědělských pozemků, umísťovat rekreační a relaxační mobiliář pro účely rekreace a cestovního ruchu, obytné zahrady s relaxační či rekreační funkcí.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů (biokoridory) mohou být součástí prakticky všech ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území. Zastavěným územím skladebné součásti ÚSES neprocházejí.

V místech, kde v nich jsou vymezeny tyto prvky územního systému ekologické stability, platí potřeba chránit příslušné části ploch před změnou ve využití území, tak aby nebyl snížen stupeň ekologické stability, popřípadě aby nebylo do budoucna znemožněno založení územním plánem vymezené skladebné součásti ÚSES. Stavby dopravní a technické infrastruktury smějí být v plochách a koridorech ÚSES umísťovány jen v nezbytných případech a za podmínky, že nedojde k podstatnému snížení schopnosti plnit stabilizující funkce v krajině.

Podrobná odvodňovací zařízení | V případě provádění výsadeb na plochách s výskytem POZ (podrobná odvodňovací zařízení) musí být provedena taková opatření, aby bylo zabráněno prorůstání kořenů do drenáží a nedošlo k porušení jejich funkčnosti. V případě narušení POZ stavební činností by měl stavebník provést technická opatření, jež zajistí jeho opětovnou funkčnost. Musí být zajištěn odvod drenážních vod z navazujících okolních pozemků, na kterých se POZ také nachází."

A7. 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

A7.a Vymezení veřejně prospěšných staveb

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury:

- **VD.1** | VPS dopravní infrastruktury (rozšíření silnice I/12) umístěná v koridoru CNU.KD1
- **VD.2** | VPS dopravní infrastruktury (mimoúrovňová křižovatka silnice I/12 a II/108 se související změnou trasy silnice II/108) umístěná v koridoru CNU.KD2
- **VD.3** | VPS dopravní infrastruktury (místní komunikace) umístěná v koridoru CNU.KD3
- **VT.1** | VPS ropovodu Družba, pro kterou se vymezuje koridor CNZ.R01
- **VT.2** | VPS VTL plynovodu Štolmíř – Svatbín, pro kterou se vymezuje koridor CNZ.P03

Veřejně prospěšné stavby hrází jsou součástí koridorů veřejně prospěšných opatření CNU.K1 až CNU.K3.

A7.b Vymezení veřejně prospěšných opatření

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšná opatření určená ke snižování ohrožení v území povodněmi a ke zvyšování retenčních schopností území:

- **VK.1** | VPO, pro které se vymezuje koridor CNU.K1
- **VK.2** | VPO, pro které se vymezuje koridor CNU.K2
- **VK.3** | VPO, pro které se vymezuje koridor CNU.K3

Vytváření a management skladebných částí ÚSES, které svým vymezením zasahují do ploch VPO, je přípustné.

A7.c Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Stavby a opatření tohoto druhu se nevymezují.

A8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM, V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Územní plán takové stavby ani veřejná prostranství nevymezuje.

A9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření se nestanovují.

Textová část návrhu má 25 stran.

Grafická část obsahuje:

- **A1 |** výkres základního členění území (1 : 5 000)
- **A2 |** hlavní výkres (1 : 5 000)
- **A3 |** výkres veřejně prospěšných staveb (1 : 5 000)