

# Obec Chelčice

srovnávací text - textová část výroku

<b>Záznam o účinnosti</b>	
správní orgán, který poslední změnu vydal:  <b>Zastupitelstvo obce Chelčice</b>	pořadové číslo poslední změny:  2
	datum nabytí účinnosti poslední změny:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Vlastimil Smítka funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele podpis:  jméno a příjmení: Jiří Iral funkce: starosta obce Chelčice podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele



# I. Obsah územního plánu ve znění pozdějších změn

## 1) **Textová část** územního plánu obsahuje:

a)	vymezení zastavěného území .....	5
b)	základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	5
c)	urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně ...	9
d)	koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování .....	15
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 ložisek nerostných surovin apod. ....	19
f)	stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu .....	23
	Plochy bydlení venkovské – Bv .....	23
	Plochy smíšené obytné - SO .....	25
	Plochy občanského vybavení - OV .....	27
	Plochy občanského vybavení hřbitov – OVh .....	28
	Plochy občanského vybavení sport - OV s .....	29
	Plochy veřejných prostranství - VP .....	31
	Plochy veřejné zeleně - VZ .....	32
	Plochy výroby a skladování - VS .....	32
	Plochy dopravní infrastruktury - DI .....	34
	Plochy technické infrastruktury - TI .....	35
	Plochy zemědělské - ZE .....	36
	Plochy lesní - LE .....	39
	Plochy přírodní - PŘ .....	41
	Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ .....	42
	Plochy vodní a vodohospodářské - VV .....	43
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 ..	45
h)	vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo ..	46
i)	stanovení kompenzačních opatření .....	46
j)	vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	46
k)	vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizování a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	47
l)	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	47

**2) Grafická část** změny územního plánu, která je nedílnou součástí změny územního plánu, obsahuje:

- |  |            |
|--|------------|
| a) výkres základního členění území v měřítku             | 1 : 5 000, |
| b) hlavní výkres v měřítku                               | 1 : 5 000, |
| c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000. |

#### a) **vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 1. července 2012. Aktualizované části zastavěného území jsou vymezeny ve výkrese základního členění území změny a hlavním výkrese změny.

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

### **Základní koncepce rozvoje území obce**

#### **Zásady celkové koncepce rozvoje obce**

Základní zásadou rozvoje území obce je dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a orientovaný na zachování hodnot území zejména klidného venkovského prostředí, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny.

Nepřipustit nekoordinovaný rozvoj a vymezovat zastavitelné plochy příliš velkého rozsahu, jejichž zastavění by narušilo přednosti a hodnoty území. Všechny stavby, zařízení a terénní úpravy musí respektovat život a styl života na venkově, nesmí zejména zhoršovat kvalitu prostředí, hodnoty území a narušovat pohodu bydlení.

Zásady rozvoje jsou:

- vycházet z postavení sídla ve struktuře osídlení:
  - o Chelčice – správní centrum s klidným životním prostředím, zachování hodnot, ale současně s tím nabídnout rozvoj v k tomu vhodných lokalitách, hlavní rozvoj obce zejména bydlení a částečně též výroby a skladování,
- zachovat venkovský charakter území,
- umožnit rozvoj úměrný velikosti, významu a možnostem obce ve struktuře osídlení zejména s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro tuto oblast,
- novou zástavbu uvnitř zastavěného území povolovat velmi citlivě s ohledem na hodnoty území,
- vytvořit podmínky pro stabilizaci počtu trvale bydlících obyvatel a zejména zastavení odlivu mladých,
- vytvořit předpoklady k rozvoji zaměstnanosti v sídle,
- zlepšovat propustnost krajiny,
- intenzifikovat využití zastavěného území (např. zahuštění zástavby uvnitř zastavěného území),
- zachovávat a dále rozvíjet hodnoty území zejména přívětivé a klidné životní prostředí - spojit klidné bydlení v zachovalé klidné krajině s dobrou (alespoň základní) nabídkou služeb a dalším zázemím v obci samé a dobrou dostupností služeb v blízkém větším centru osídlení – městě Vodňany,
- zachovat a respektovat stávající hodnoty území zejména výrazné hodnoty přírodní, architektonické a urbanistické, včetně struktury a hmotového řešení staveb, klidné venkovské prostředí a pohodu bydlení,
- zohlednit fakt, že obec leží uprostřed ovocnářské oblasti Chelčicko – Lhenicko – nutno zachovat ráz krajiny jako hodnotné ovocnářské oblasti,
- v územích, které přímo navazují na barokní dispozici krajinné památkové zóny Libějovicko – Lomecko, je nezbytné respektovat dochovaný charakter krajiny,

vzájemné prostorové uspořádání, krajinné dominanty, měřítko jednotlivých objektů a krajiny i další hodnoty vyplývající z historického prostředí zóny,

- pokračovat v celkovém rozvoji venkovského prostředí zejména navázat na kvalitní stránky vývoje dané historií a vyvinout maximální snahu o zachování všech předností a příležitostí života na venkově, nadále je rozvíjet a pečovat o ně,
- neumísťovat skládky, spalovny, třídiřny odpadů apod. ani jiná zařízení na odstraňování zejména odpadů a nebezpečných látek mimo obecního významu,
- pro zachování zejména urbanistických hodnot (zejména charakteristického rázu sídla) umožnit dostatečně široké možnosti využití rozsáhlých budov historických zemědělských usedlostí zejména hospodářských částí, které umožní jejich uživatelům reálné využití (při respektování bydlení jako převažujícího účelu využití) a tím jejich udržbu a zachování,
- podporovat cestovní ruch vycházející ze zachovalé krajiny, urbanistických a architektonických hodnot.

### Hlavní cíle rozvoje

- zachovat hodnotné prostory zejména urbanistické např. návěs s pomníkem Petra Chelčického, doplněná požární nádrží a lemovaná venkovskými usedlostmi,
- zohlednit hodnoty území,
- zachovávat stabilních částí přírody a doplňovat zejména chybějící části důležité pro funkčnost celku,
- zachovat stávající způsob využití veřejných prostranství a hlavně přístupnost veřejnosti, která je základní podmínkou pro účel centrálních prostorů. Všechny další změny těchto veřejných prostorů by se měly orientovat na zlepšování kvality, uchovávání a rozvoj hodnot, zejména sídelní zeleně s upřednostněním původních druhů. Základním účelem těchto prostorů je umožnit setkávání lidí, cílem pak návrat života do nich,
- nabídnout dostatek příležitostí k nové výstavbě pro trvalé bydlení při zachování kompaktnosti sídla,
- nabídnout příležitosti pro rozvoj výroby a skladování,
- podporovat oblast cestovního ruchu odpovídající velikosti sídel a respektující hodnoty území a související činnosti např. cyklostezky, stezky pro pěší, přestavbu zejména rozsáhlých hospodářských budov na ubytovací kapacity (penzion).

### Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

~~Řešené území je protkáno řadou hodnot. Níže uvedené hodnoty území požadujeme v maximální míře respektovat a utvořit podmínky pro jejich ochranu a respektování v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních. Je nutno zajistit ochranu zejména urbanistické struktury jako celku, ale též jednotlivých budov zejména hodnotných zemědělských usedlostí a jejich předzahrád a dalších prostorů a prvků. To zajišťují např. stanovené regulativy.~~

### Hodnoty zastavěného území

- nemovité kulturní památky: kostel sv. Martina, kaple sv. Máří Magdalény, socha Panny Marie, socha sv. Jana Nepomuckého, pomník Petra Chelčického, č.p. 1 – venkovská usedlost, z toho jen špýchar, č.p. 41 – zemědělský dvůr Na Lázní, s omezením: bez budovy hospody a ubytovny pro hosty, č.p. 37 – venkovská usedlost,
- všechny statky a chalupy, které svou hmotou a tvarem zapadají do obrazu sídla

např. č.p. 25 - venkovská usedlost se štíty lidové architektury, č.p. 49 - venkovská usedlost se štítem lidové architektury a č.p. 73 - venkovská usedlost se štítem lidové architektury s madonkou,

- kříž na veřejném prostoru před kostelem sv. Martina, pomník padlým za I. svět. války, boží muko na rozcestí.

**Ochrana hodnot** - Při všech přístavbách a stavebních úpravách doporučujeme respektovat tyto hodnoty a např. přístavby směřovat do dvora a tím nenarušit stávající podobu jednotlivých budov. Nástavby se nedoporučují. Případné podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a velmi citlivě zvažovat budování vikýřů (nedoporučují se sdružené vikýře). S ohledem na cennost území a zejména krajinnou památkovou zónu Libějovicko – Lomecko je přípustná, a to jak pro novostavby, tak stávající budovy, pouze střešní krytina v barvě červené, popř. v odstínech červené. Výjimkou je možnost zachování původní (stávající) střešní krytiny při přestavbě stávajícího objektu. Další výjimkou, na kterou se nevztahuje podmínka střešní krytiny je navrhované stavební řešení na pozemku 195/13 v Chelčicích.

Stejně tak je zdůrazněna ochrana klidného venkovského prostředí, která má být jedním z hlavních lákadel pro nově potencionální zájemce o bydlení.

- urbanisticky cenné celky: V obci Chelčice se nachází více menších návesních prostorů, z nichž každý je hodnotou území, např. náves s pomníkem Petra Chelčického, doplněná požární nádrž a lemovaná venkovskými usedlostmi.

**Ochrana hodnot** – Tyto prostory tvoří, popř. dotváří veřejná prostranství. Významu a cennosti těchto prostranství musí odpovídat využití plochy a další případné úpravy celého veřejného prostranství včetně všech návesních budov, jejichž stavební úpravy a přístavby musí plně respektovat hlavní zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, stávající stavební čáru, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví atd. (viz také podmínky výše). Úpravy zeleně musí směřovat k původním druhům vegetace. Ochrana hodnot také musí odpovídat úpravám jednotlivých stavení zejména viditelné z veřejných prostorů. V samotných veřejných prostorech je nutno všechny činnosti přizpůsobit zlepšování kvality. Tímto směrem jsou také navrženy regulativy pro plochu veřejných prostranství.

### **Hodnoty nezastavěného území**

Stejně jako v zastavěném území je možno ve volné krajině nalézt množství hodnot, které je nutno zachovat a chránit. Sem je možno zařadit téměř každou zeleň v krajině, remízky, či předěl mezi poli, vodní plochy, které mají svůj význam a hrají nezastupitelnou roli v krajině, jejím životě a fungování. Mimo les se jedná o liniové prvky nebo bodové prvky zeleně a přechody mezi volnou krajinou a zastavěným územím (uvedeným také výše).

Mezi nejvýznamnější liniové prvky zeleně patří např. do krajiny vystupující cesty ze sídla doprovázené zelení, z nichž vyniká např.:

- úvozová cesta kolem zemědělského dvora Na Lázní lemovaná vzrostlými duby.

**Ochrana hodnot** – Zajistit zachování těchto prvků a posílit jejich funkčnost v územním systému ekologické stability. Pokusit se doplňovat další zejména podél struh a polních cest. Jejich ochranu zajišťují vymezené regulativy u jednotlivých ploch dle způsobu využití.

Mezi nejvýznamnější bodové nebo plošné prvky zeleně, které se nacházejí také uvnitř zastavěného území, je možno zařadit např. vzrostlé lípy srdčité na křižovatkách cest, park u kostela sv. Martina s mnoha křížky a dětským hřištěm, rozsáhlé lesní porosty a drobné rybníčky. Za hodnoty je nutné považovat i ovocné sady, které obklopují samotné sídlo Chelčice. Do hodnot patří také postupné přechody mezi krajinou a zastavěným územím, které je nutno dále podporovat a rozvíjet zejména v zastavitelných plochách.

**Ochrana hodnot** – Zajistit zachování těchto prvků a posílit jejich funkčnost v územním systému ekologické stability. Jejich ochranu zajišťují vymezené regulativy u jednotlivých ploch dle způsobu využití.

V krajině může návštěvník často narazit na drobné sakrální stavby. Jedná se zejména o kříže u polí a historických cest.

**Ochrana hodnot** – Podpořit jejich údržbu, zachovat dostatečný odstup případných rušivých prvků, vhodné úpravy jejich okolí.

Zeleň zejména podél komunikací, uvnitř a na okrajích sídla, meze a rozhraní, např. mezi lesem a ornou půdou.

**Ochrana hodnot** - Při stávajícím využití a při úpravách a případných změnách využití zejména přilehlých pozemků je nutno tuto zeď respektovat.



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

Uspořádání sídla je vymezeno celkem jasně s ohledem na historický vývoj. Základním prvkem urbanistické koncepce je snaha o zachování urbanistických hodnot území.

Centrální prostory sídla tvoří menší návěsní prostory, které jsou cennými urbanistickými celky. Z nich vyniká zejména náves s pomníkem Petra Chelčického doplněná požární nádrží a lemovaná historickou zástavbou zemědělských usedlostí (plochy bydlení venkovské), pro které je zejména určen širší možnosti využití. Hlavně v tomto území musí přístavby, nástavby a všechny další stavební úpravy respektovat hodnoty území. Ostatní části sídla, kde převládá funkce bydlení včetně solitérních lokalit na západ od sídla, jsou vymezeny jako plochy bydlení venkovské.

Cílem zpracovatele je zachování celistvosti sídla, což také dokazují vymezené zastavitelné plochy a hlavní rozvojové směry bydlení (jihovýchod, jihozápad) včetně plochy přestavby mezi čistírnou odpadních vod a stávající zástavbou na východě sídla. Menší zastavitelné plochy pro bydlení pak doplňují organismus sídla, popř. umožňují doplnění bydlení v solitérních lokalitách. Možnost dalšího rozvoje naznačuje územní rezerva pro bydlení v jihovýchodní části a menší rezerva na západě sídla.

Urbanistická koncepce respektuje stávající umístění občanského vybavení na severozápadě sídla (fotbalové hřiště, víceúčelové hřiště a jejich zázemí – plochy občanského vybavení sport, obecní úřad, pohostinství – plochy smíšené obytné) a na severovýchodě sídla (škola, knihovna – plochy občanského vybavení, kostel se hřbitovem včetně přilehlé zeleně – plochy občanského vybavení hřbitov), ale současně je nutno zohlednit nemožnost jejich případného plošného rozšiřování. Spolu s tímto faktorem a v souvislosti s vymezenými plochami pro rozvoj bydlení je vymezena nová rozlehlá plochy veřejné zeleně a občanského vybavení sport na severovýchodě od sídla, ve kterých by měla vzniknout klidová lokalita nabízející jednak relaxaci obyvatel, jednak možnosti aktivního odpočinku zejména v podobě sportovišť, dětských hřišť apod.

V solitérní poloze na východ od sídla v lokalitě Na Lázni se nachází zemědělský dvůr, který je vzhledem k jeho částečnému využití pro pohostinství a ubytování zařazen do stávající plochy smíšené obytné, která slučuje funkci bydlení s funkcí občanského vybavení. Stejně tak je vymezena již výše zmiňovaná budova kloubící v sobě obecní úřad, pohostinství a bydlení. Zastavitelná plocha smíšená obytná je pak vymezena na zahradě mateřské školy s možností jak občanského vybavení zejména v podobě dětského hřiště, tak s možností využití pro výstavbu pro bydlení.

Na východě sídla je situována čistírna odpadních vod (plocha technické infrastruktury). Směrem od zástavby je navrhováno její případná intenzifikace a rozšíření. Další menší plocha technické infrastruktury je vymezena na jihu sídla na místě regulační stanice plynu.

Využití pro výrobu a skladování včetně případného plošného rozvoje směřováno zejména na jih od sídla, kde se nachází stávající rozlehlý areál. Menší plocha výroby a skladování je také vymezena na jihu sídla, avšak bez předpokládaného rozvoje.

### Vymezení zastavitelných ploch

Pro všechny plochy platí, že je nutno respektovat hodnoty území a navázat na tyto hodnoty v další zástavbě uvnitř dané plochy např. umístěním staveb na pozemku, jejich uspořádáním a členěním. Dále je nutno vždy vybudovat vyhovující veřejnou infrastrukturu zejména vodovod, kanalizaci, pozemní komunikace vyhovujících parametrů včetně případného chodníku, elektrické vedení.

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
Z1 (Bv-1)	západní část sídla	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- navázat na stávající hodnotnou zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze stávajících místních komunikací,</li> <li>- zohlednit limity využití území zejména ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo elektrického vedení ZVN, STL a VTL plynovodu včetně ochranného pásma a plynových stanic VTL a STL včetně ochranného pásma</li> <li>- zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- zohlednit výstupní limity,</li> </ul>	NE	NE
Z2 (Bv-2)	jihovýchodní část sídla	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- navázat na stávající zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze stávajících místních komunikací</li> <li>- zohlednit limity využití území zejména krajinnou památkovou zónu Libějovicko-Lomecko a kanalizaci včetně ochranného pásma</li> <li>- zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- zohlednit výstupní limity,</li> </ul>	ANO územní studie	NE
Z3 (Bv-4)	východní část sídla	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- navázat na stávající zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze stávajících místních komunikací</li> <li>- zohlednit limity využití území zejména krajinnou památkovou zónu Libějovicko-Lomecko a kanalizaci včetně ochranného pásma</li> <li>- zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se</li> </ul>	NE	NE

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
			plochy viz grafická část, - zohlednit výstupní limity,		
Z4 (Bv-5)	severní část sídla	bydlení venkovské	- navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z komunikace III. Tř. 12250 - zohlednit limity využití území zejména krajinnou památkovou zónu Libějovicko-Lomecko a ochranné pásmo silnice - zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část, - zohlednit výstupní limity,	NE	NE
Z5 (Bv-6)	severní část sídla	bydlení venkovské	- navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z místních komunikací - zohlednit limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část, - zohlednit výstupní limity,	NE	NE
Z6 (Bv-7)	solitérní lokality západně od sídla	bydlení venkovské	- navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit ze stávajících místních komunikací - zohlednit limity využití území zejména vzdálenost 50 m od okraje lesa - zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část, - zohlednit výstupní limity,	NE	NE
Z7 (Bv-8)	solitérní lokality západně od sídla	bydlení venkovské	- navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit ze stávajících místních komunikací - zohlednit limity využití území zejména vzdálenost 50 m od okraje lesa a blízkost lokálního biokoridoru - zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část,	NE	NE

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
			- zohlednit výstupní limity,		
Z8 (Bv-9)	západní část sídla	bydlení venkovské	- navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit ze stávajících místních komunikací - zohlednit limity využití území zejména krajinnou památkovou zónu Libějovicko-Lomecko, elektrické vedení VN a VVN - zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část, - zohlednit výstupní limity,	NE	NE
Z9 (Bvp-1)	jižní část sídla	bydlení venkovské podmíněné, kdy podmínkou využití plochy je přeložení elektrického vedení ZVN	- navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit ze stávající místní komunikace - zohlednit limity využití území zejména VTL plynovodu včetně ochranného pásma - zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část, - zohlednit výstupní limity,	NE	NE
Z10 (RE-1)	severozápadní část sídla	rekreace	- jedná se o vymezení ploch kde již probíhá využití pro rekreaci, nové využití bude vycházet ze stávajícího stavu a musí respektovat přírodní charakter svého okolí	NE	NE
Z11 (VZ-3 OVs-1)	severovýchodně od sídla	veřejná zeleň a občanská vybavenost se zaměřením na sport	- respektovat přírodní charakter území včetně prvků územního systému ekologické stability a zohlednit krajinnou památkovou zónu Libějovicko-Lomecko	ANO územní studie	NE
Z12 (TI-čov-)	východní část sídla	technická infrastruktura-čistírna odpadních	- zohlednit krajinnou památkovou zónu Libějovicko-Lomecko	NE	NE

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
		vod			
Z13 (VS-3)	na jih od sídla	výroba a skladování	- zohlednit krajinnou památkovou zónu Libějovicko-Lomecko, blízkost elektrického vedení VVN a navrhovanou přeložku stávajícího vedení VVN	NE	NE
Z14 (SO-1)	na severu sídla – zahrada u mateřské školy	smíšená obytná	- zohlednit blízkost lokálního biokoridoru, - dbát na bezpečné dopravní napojení plochy.	NE	NE
Z15 (Bv-10)	jihozápadně od sídla v lokalitě Dvůr Záhorčí	bydlení venkovské	- dopravně napojit na silnici III/14221, - zohlednit ochranné pásmo silnic, - zohlednit výstupní limity	NE	NE
Z16 (Bv-11)	jihozápadně od sídla v lokalitě K Záhorčí	bydlení venkovské	- dopravně napojit na stávající pozemní komunikaci, - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa, - zohlednit výstupní limity,	NE	NE
<u>Z17</u> <u>(Bv-12)</u>	<u>jihozápadně od sídla v lokalitě Trávníky</u>	<u>bydlení venkovské</u>	- <u>architektonicky navázat na stávající zástavbu v lokalitě</u> - <u>v ploše umístit maximálně 3 rodinné domy</u>	<u>NE</u>	<u>NE</u>

### Vymezení ploch přestavby

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
Bv-3	východní část sídla	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit blízkost čistírny odpadních vod,</li> <li>- navázat na stávající hodnotnou zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze stávajících místních komunikací,</li> <li>- zohlednit limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- zohlednit výstupní limity,</li> </ul>	NE	NE

## Vymezení systému sídelní zeleně

Kostru systému sídelní zeleně tvoří centrální prostory návší (plochy veřejných prostranství) s jejich doprovodnou zelení. Tyto návšní prostory doplňují zelené klíny v podobě doprovodné zeleně zejména podél struh a cest. Dalšími významnými prvky jsou zeleň kolem cesty směrem k lokalitě Na Lázní, park u kostela sv. Martina s lavičkami a dětským hřištěm a zeleň kolem čistírny odpadních vod, která funguje také jako zeleň ochranná a izolační, minimalizující negativní pohledovou dominantnost čistírny. Nová významná plocha veřejné zeleně je navrhována na severovýchodě sídla v návaznosti na zeleň kolem kostela. Neopomenutelnou součástí systému sídelní zeleně jsou rozsáhlé zahrady a humna tvořící postupný přechod do volné krajiny, který je nutno zachovat i při novém využití a zejména nové výstavbě. Upřednostňovány by měly být především původní domácí druhy rostlin. Vymezené plochy změn by měly využít systému sídelní zeleně, v maximální míře ho zachovat a rozvíjet.

Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití plochy, avšak základním rysem je upřednostnění původních druhů odpovídající přírodním podmínkám. Zeleň s izolační a ochrannou funkcí se bude uplatňovat především v plochách technické infrastruktury a výroby a skladování. Doprovodná zeleň pak zejména kolem pozemních komunikací a drobných vodních toků. Vymezené zastavitelné plochy bydlení venkovské, které by mohly být zasaženy negativními vlivy zejména z ploch výroby a skladování, doporučujeme doplnit a odclonit zelení, která u staveb pro výrobu a skladování může přispět ke zmírnění jejich negativního vnímání.

## **d) koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

### **Koncepte dopravní infrastruktury**

#### **silniční doprava**

Koncepte silniční dopravy vychází ze současného stavu, který je z hlediska intenzity dopravy a současných potřeb obce dostačující. Kostru silniční dopravní infrastruktury tvoří silnice III. třídy (III/12250, III/12247 a III/14221), doplněná místními a účelovými komunikacemi. Všechny silnice zůstávají z hlediska konceptu nezměněny s tím, že je možno je dle potřeby rozšiřovat a upravovat. Od severu sídla (u kostela) je navržen koridor pro vybudování cyklostezky a stezky pro pěší vedoucí podél silnice III/12250 směrem na Vodňany.

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací. Územní plán umožňuje v některých plochách (viz níže kapitola stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) realizaci nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace, a také řešení odstavných a parkovacích stání, garáží apod. Doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěny na pozemku stavby.

Drážní, letecká ani vodní doprava se řešeného území nedotýkají, stejně tak ani logistická centra.

### **Koncepte technické infrastruktury**

Technickou infrastrukturu je vhodné v podrobnějších dokumentacích v maximální míře řešit v pozemcích dopravní infrastruktury (popř. v souběhu s nimi) a v pozemcích veřejných prostranství.

#### zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou respektuje současný stav a nepředpokládá žádné zásadní změny. Obec Chelčice je zásobována pitnou vodou z přívaděče Řimov. Solitérní lokality venkovských usedlostí a chalup jsou zásobovány vlastními studnami. Jejich napojení na hlavní vodovodní řad se nevylučuje, ale ani nepředpokládá.

#### kanalizace

Koncepce odkanalizování respektuje současný stav a nepředpokládá žádné zásadní změny. Obec Chelčice má vybudovanou jednotnou kanalizační síť, která svádí dešťové i splaškové vody do čistírny odpadních vod umístěné východně od sídla. Koncepce odkanalizování v obci je vyhovující a pro případný nárůst spotřeby v důsledku výstavby v zastavitelných plochách je navržena možnost její intenzifikace či rozšíření východním směrem od sídla. Likvidace odpadních vod formou jímek na vyvážení nebo domovními čistírnami, které lze napojit do vodního toku se stálým průtokem vody, se týká solitérních lokalit venkovských usedlostí a chalup vzdálených od vlastního sídla.

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

#### zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií respektuje současný stav a nepředpokládá žádné zásadní změny. Je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách. V případě potřeby je možno umístit novou trafostanici v příslušných plochách, např. v plochách bydlení venkovské či výroby a skladování.

#### zásobování plynem

Koncepce zásobování plynem respektuje současný stav a nepředpokládá žádné zásadní změny. Je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách v sídle samém. V případě potřeby je možno umístit novou plynovou stanici v příslušných plochách, např. v plochách bydlení venkovské či výroby a skladování. Stejně tak je možno dle potřeby v rámci využití jednotlivých ploch provádět případné přeložky plynovodních vedení či zařízení.

#### nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny.

Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem mimo řešené území. Nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu.

V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umístění těchto staveb či zařízení.

V podrobnějších dokumentacích řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešením umístěním shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo).

### **Koncepce občanského vybavení**

Koncepce ponechává stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení.

Severozápad sídla - Obecní úřad s pohostinstvím je vymezen jako plocha smíšená obytná. Sportovní aktivity jsou v současné době směřovány na severozápadní okraj sídla, kde je na místě fotbalového hřiště (včetně zázemí a zpevněné plochy pro míčové hry) vymezena stávající plocha občanského vybavení sport.

Severovýchod sídla - mateřská škola, místní knihovna (plochy občanského vybavení) a kostel sv. Martina obklopený hřbitovem (plochy občanského vybavení hřbitov) jsou vhodné



zasazeny do přilehlé veřejně přístupné zeleně. Východně podél komunikace za několika rodinnými domy navazují navržené plochy veřejné zeleně a občanského vybavení sport pokračující plochou přírodní až ke kapli sv. Máří Magdalény v lokalitě Na Lázni (plochy občanského vybavení hřbitov). Do navrhovaných ploch veřejné zeleně a občanského vybavení sport je směřován hlavní rozvoj veřejné infrastruktury v podobě veřejných prostranství formou veřejné zeleně a občanského vybavení.

Ostatní možnosti tohoto způsobu využití jsou umožněny v plochách jiného způsobu využití jako přípustné anebo podmíněně přípustné využití (viz kapitola f)).

Koncepce respektuje a ponechává stávající umístění (tyto pozemky občanského vybavení jsou však součástí ploch jiného způsobu využití):

- knihovna Petra Chelčického a požární zbrojnice v ploše bydlení venkovské,
- prodejna smíšeného zboží a obecní hospoda v ploše bydlení venkovské,
- hospoda a ubytovna pro hosty v zemědělském dvoře Na Lázni v ploše smíšené obytné.

### **Koncepce ochrany obyvatelstva**

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní - V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.
- b) zón havarijního plánování - Správní území obce Chelčice se nenachází v zóně havarijního plánování. Dle dostupných informací žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události – Nebyl vznesen žádný požadavek na vymezení samostatných ploch pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a proto nejsou tyto plochy samostatně vymezeny. Toto využití je nutno řešit v rámci podrobnějších dokumentací a navazujících řízeních např. jako součást podzemních, suterénních a jiných částí obytných domů a provozních a výrobních objektů. Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování - Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný v těchto stávajících objektech.
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci - Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob bude prozatímně řešeno v centrálních skladech mimo správní území obce.
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy - Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.
- g) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace - Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít plochy na vstupech do zastavěné části sídla na komunikaci III.

třídy, případně další zpevněné plochy v obci. Záhraboviště není v řešeném území vymezeno. Nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území – V řešeném území není přípustné (ani podmíněně přípustné) skladovat nebezpečné látky. Pokud je taková skutečnost nutná, např. skladování nebezpečných látek jako nezbytná součást nějaké výroby, resp. přípustného anebo podmíněně přípustného využití, pak je tuto skutečnost nutno řešit individuálně. Proto nejsou vymezeny samostatné plochy pro ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území. V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení) a dočasně ukrývané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).
- i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií - Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.
  - 1. Jsou stanoveny zdroje vody pro hašení požárů a další zdroje požární vody, které musí svou kapacitou, umístěním a vybavením umožnit účinný požární zásah – blíže viz přiložené schéma,
  - 2. Plánek obce s vyznačením zdrojů vody pro hašení požárů, čerpacích stanovišť pro požární techniku a vhodného směru příjezdové komunikace je vyznačen v grafické části ve schématu.
  - 3. Vlastník nebo uživatel zdrojů vody pro hašení je povinen v souladu s předpisy o požární ochraně, umožnit použití požární techniky a čerpání vody pro hašení požárů, zejména udržovat trvalou použitelnost čerpacích stanovišť pro požární techniku, trvalou použitelnost zdroje. Vlastník pozemku – příjezdové komunikace ke zdrojům vody pro hašení je povinen zajistit volný příjezd pro mobilní požární techniku. Vlastník převede prokazatelně tuto povinnost na další osobu (správce, nájemce, uživatele), nevykonává-li svá práva vůči pozemku nebo komunikaci sám.
- j) zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení - Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

### **Koncepce veřejných prostranství**

Koncepce veřejných prostranství respektuje současný stav s důrazem na zachování stávajících návesních prostorů a počítá s jejich dalším zkvalitňováním. Zásadním zásahem a koncepční změnou je navrhovaná plocha veřejné zeleně na severovýchod od sídla. Nová veřejná prostranství mohou být vymezena také v jiném způsobu využití zejména plochách bydlení venkovské. Jejich význam však bude odpovídat velikosti a významu konkrétní plochy.

- e) **konceptce 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 ložisek nerostných surovin apod.**

### **Koncepce uspořádání krajiny**

Uspořádání krajiny vychází z historického uspořádání území, kdy svou roli sehrává umístění samotného sídla, na které logicky navazují méně přírodě blízké ekosystémy a tím méně přírodně stabilní plochy, které jsou zemědělsky intenzivně využívány, avšak v řešeném území se v převážné většině jedná o sady.

Nejstabilnější částí krajiny je rozsáhlé lesní společenstvo v západním cípu správního území obce. Mezi plochy bližší přirozenému přírodnímu stavu lze zařadit rybníky severně od sídla, rozsáhlý rybník na východ od sídla a stromořadí na jih od lokality Na Lázní. Dalšími stabilními částmi krajiny jsou i ostatní drobné vodní plochy a vodní toky v krajině. Z hlediska ekologické stability území jsou všechny tyto prvky hodnotné včetně jejich litorální a doprovodné zeleně.

Naproti tomu velké části krajiny kolem sídla jsou intenzivně zemědělsky využívány jako ovocné sady. V řešeném území najdeme množství remízků, mezí a předělů polí, které přispívají k udržení ekologické stability území, podporují biologickou rozmanitost a napomáhají k plnění dalších funkcí krajiny.

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na udržení a zlepšení přírodní kvality řešeného území zejména ochranu ekologicky stabilních částí a obnovu těch částí, které svou kvalitou a stabilitu ztratily (např. intenzivní zemědělskou činností), ale jsou důležité pro zlepšení a funkčnost celku. Tomu odpovídají také stanovené podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek. Rovněž je umožněno za dodržení zákonných podmínek umístění polních hnojišť a komunitní kompostování.

V nezastavěném území nelze umisťovat větrné elektrárny, solární elektrárny apod.

Neméně důležité bude v budoucnu zachovat a dodržovat tradiční plynulý přechod a vazbu sídla na krajinu (zejména tradičními humny), znovu vysazovat liniovou zeleň a obnovovat další přírodní prvky jako jsou potoky, strouhy, rybníky, louky, solitérní stromy, které často doprovázeli určité stavební prvky nejen v zastavěném území, ale také ve volné krajině, apod.

### **Územní systém ekologické stability**

V řešeném území se nevyskytuje žádné zvláště chráněné území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, ani sem nezasahují prvky nadregionálního či regionálního územního systému ekologické stability. Územní systém ekologické stability se skládá ze tří lokálních biocenter, pěti lokálních biokoridorů a dvou interakčních prvků. Kostru ekologické stability tvoří ekologicky významné segmenty, které mají stabilizační funkci na krajinu. Do nich patří všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky, zejména které jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území, ploch vodních a vodohospodářských a lesních (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče) zejména objevující, resp. předělující plochy zemědělské.

Prvky územního systému ekologické stability v řešeném území územního plánu Chelčice:

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				483	Na Lázni
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití	
Biocentrum	Lokální	7,35 ha	4BC5, 4B4-5, 4B3		
Charakteristika	Biocentrum tvoří část nevyužívané plocha starého hliníku, luční porosty.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				498	Vepení
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití	
Biocentrum	Lokální	5,17 ha	4AB3, 4B4, 4BC4-5		
Charakteristika	Biocentrum tvoří niva drobné vodoteče s lužními porosty a drobnými loukami, včetně lesního porostu ve svahu nad tokem.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			500	Na Touřatech	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití	
Biocentrum	Lokální	3,03 ha	3B3, 4AB3, 4B4, 4B-BC5		
Charakteristika	Biocentrum tvoří menší rybník (Cihelný), niva drobné vodoteče s lužními porosty a drobnými loukami, včetně lesního porostu ve svahu nad tokem.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			679	Pod Hůrkami
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální	742 m	4AB3, 4A-AB4, 4B-BC5, 4BC-C4, 4B3, 4AB-B4	Les, ostatní plocha, orná
Charakteristika	Biokoridor prochází lesními porosty ve vrchovině severně od Libějovických Svobodných hor.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			685	Ke Stožicům
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální	220 m	4A3, 4A-AB5, 4A-AB4, 4AB-B4, 4AB3	Vodní tok, orná půda, ostatní plocha
Charakteristika	Biokoridor sleduje tok drobné vodoteče severně od LBC 498.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			686	Pod Vojtěchem
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální	512 m	4A3, 4A-AB5, 4A-AB4, 4AB-B4, 4AB3	Les, orná, ostatní plocha
Charakteristika	Biokoridor sleduje v Z části okraj lesního remízu a směrem k V pozemky polí a dřevinný pás podél polní cesty v pozvolných svazích na okraji vrchoviny Z od Chelčic.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			687	Na Průhoně
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální	1266 m	4AB-B3, 4B4, 4B-BC5	Orná, tok, louka, ostatní plocha
Charakteristika	Biokoridor v Z části sleduje koryto náhonu, dále pokračuje břehovými porosty rybníků, překračuje silnici a nevyhovujícím úsekem v trase zatrubněného vodního toku k LBC 483.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			688	Alej u Libějovic (Na Lázni)	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití	
Biokoridor	Lokální	375 m	4B5, 4B4, 4AB3, 4AB-B3	les	
Charakteristika	Biokoridor tvoří stará široká alej podél cesty mezi Libějovicemi a samotou Na Lázni.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			702	Za Holečkovými	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití	
Biokoridor	Lokální	1105 m	4A-AB5, 4AB3	Tok, louka, ostatní plocha	
Charakteristika	Biokoridor tvoří úzká niva drobné vodoteče ve dně pozvolného údolí na okraji vrchoviny pod svahy vrchu Holička JZ od Chelčic.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			418	Honzíkovský rybník
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Interakční prvek	Lokální	7,2 ha	4A3, 4A-AB5, 4A-AB4	Vodní plocha, ostatní plocha, louka
Charakteristika	Interakční prvek tvoří menší rybník v mírném svahu okraje pahorkatiny, podél břehů širší pás porostu.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			435	Zahorčí	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití	
Interakční prvek	Lokální	2,5 ha	4AB3	les	
Charakteristika	Interakční prvek tvoří remíz na temeni a svahu vyvýšeniny u Chelčic.				

### Prostupnost krajiny

Systém komunikací zejména účelových, které navazují na hlavní cestní síť v území je z hlediska prostupnosti krajiny vyhovující. Je nutno zachovat doprovodné zeleně, popř. doplnit a respektovat možnosti jejich úprav (např. rozšíření) a dalšího využití v souladu s rozvojem obce.

Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty zejména uvnitř zastavěného území a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Důležité je také zachování záhumních cest a přístupů na zemědělské pozemky.

Všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam.

Prostupnost krajiny je omezena vzhledem k využívání zemědělské půdy pro sady. Zde je nutno podporovat taková řešení, která tuto prostupnost zvýší, ale současně zohlední potřeby stávajícího využití zemědělských ploch zejména sadů.

### Protierozní opatření

Protierozní opatření nejsou navržena. Drobná protierozní opatření v podobě mezí, remízku, vodních ploch apod. je možno realizovat v jednotlivých plochách vymezených dle způsobu využití v souladu s přípustným, popř. podmíněně přípustným využitím. Z hlediska ochrany obce před přívalovými dešti erozní činností vody je vhodné upravit způsob hospodaření na zorněných a svažitých pozemcích v blízkosti zastavěného území s důrazem na správné umístění vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách. Nelze zapomínat ani na důležitost zatravnění břehových pásů vodních toků.

### Ochrana před povodněmi

Protipovodňová opatření nejsou navržena. Drobná protipovodňová opatření v podobě mezí, remízku, vodních ploch apod. je možno realizovat v jednotlivých plochách vymezených dle způsobu využití v souladu s přípustným, popř. podmíněně přípustným využitím.

### Rekreace

Celé území je atraktivní pro rekreaci zejména díky zachovalé přírodě. Části krajiny ale nejsou uzpůsobeny k dlouhodobějšímu pobytu, proto nebyly, mimo plochu, která je již k tomuto účelu částečně využívána, vymezeny žádné plochy rekreace. Nepřípustné ve volné krajině jsou např. veřejná tábořiště, rekreační louky, plochy jiných rekreačních aktivit. Rekreační využívání krajiny je orientováno pouze na turistické stezky, cyklostezky, stezky pro pěší a další zejména účelové komunikace.

### Dobývání ložisek nerostných surovin

Plocha těžby nerostů ani jiných surovin není v územním plánu vymezena. S dobýváním nerostů územní plán nepočítá.

## Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Odkrýt a revitalizovat zatrubněné úseky vodních toků s vytvořením dřevitých břehových porostů odpovídající druhové skladby. Zachovat všechny stabilní části krajiny, které jsou mimo územní systém ekologické stability, ale pro její funkčnost jsou nezbytné.

- f) **stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

## Plochy bydlení venkovské – Bv

### Charakteristika ploch

Jedná se o stávající zástavbu pro bydlení zejména historické zemědělské usedlosti s hospodářským zázemím a na ně navazující zastavitelné plochy, ve kterých je záměrem umožnit širší způsob využití než obecně v plochách bydlení. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet bydlení.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení.

### Přípustné využití

- **bydlení** - umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci),
  - dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově;
    - přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřipustným,
- veřejná prostranství,
- občanské vybavení zařazené do veřejné infrastruktury,
- zeleň (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady,
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,

- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení), včetně **garáží, odstavných a parkovacích stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

### **Podmíněně přípustné využití**

- **podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby), která doplňuje venkovské bydlení, **a další obdobná podnikatelská činnost**, a to pouze **za podmínek**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **další podnikatelská činnost**, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis a to pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **penzión** a to pouze **pod podmínkou prokázání** souladu s hlavní využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splnění níže uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

### **Nepřípustné využití**

- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo **narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - o **stavby pro rodinnou rekreaci**,



- **stavby pro obchod**, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m<sup>2</sup> (například velkoprodejny, nákupní střediska, obchodní domy),
- **stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb** (zejména pojatých ve velkém objemu, které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
- **dále např.** autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

### Podmínky prostorového uspořádání

Je nutno zohlednit hodnoty území. Nové stavby musí být umístěny v souladu s hodnotami území, musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území a nesmí rušit základní členění průčelí a jeho významné detaily.

Architektonické řešení a umístění stavby na pozemku (včetně předzahrádky a stavební a uliční čáry) by mělo najít inspiraci ve stávajících hodnotných stavbách na území sídel.

Přístavby doporučujeme (pokud je reálně možno) řešit uvnitř stávajících budov, popř. na nádvoří (dvoře) uvnitř zemědělské usedlosti.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.

## **Plochy smíšené obytné - SO**

### **Charakteristika ploch**

~~Jedná se o využití, kde dochází k prolínání využití bydlení a občanského vybavení. Jedná se o plochy, jejichž účelem je skloubit tyto dvě základní využití, zkvalitňovat je a rozvíjet. Charakteristickým znakem je skutečnost, že předem není žádné z těchto dvou využití dominantní.~~

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení a občanské vybavení.**

### Přípustné využití

- **bydlení** - umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, mající odpovídající zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci),
  - dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově;
    - přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití),

pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřipustným,

- **veřejná prostranství,**
- **občanské vybavení včetně ubytovacích kapacit např. v podobě penzionu,**
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení), včetně **garáží, odstavných a parkovacích stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

#### **Podmíněně přípustné využití**

- **podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby), která doplňuje venkovské bydlení, **a další obdobná podnikatelská činnost**, a to pouze **za podmínek**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,

#### **Nepřipustné využití**

- každé využití, **které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - **stavby pro rodinnou rekreaci,**
  - **stavby pro obchod**, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m<sup>2</sup> (například velkoobchod, nákupní střediska, obchodní domy),
  - **stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb** (zejména pojatých ve velkém objemu, které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
  - **dále např.** autoservisy, pneuservisy, truhlárny, tesárny, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

### Podmínky prostorového uspořádání

Je nutno zohlednit hodnoty území. Nové stavby musí být umístěny v souladu s hodnotami území, musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území a nesmí rušit základní členění průčelí a jeho významné detaily.

Architektonické řešení a umístění stavby na pozemku (včetně předzahrádky a stavební a uliční čáry) by mělo najít inspiraci ve stávajících hodnotných stavbách na území sídel.

Přístavby doporučujeme (pokud je reálně možno) řešit uvnitř stávajících budov, popř. na nádvoří (dvoře) uvnitř zemědělské usedlosti.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.

## **Plochy občanského vybavení - OV**

### **Charakteristika ploch**

~~Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití služeb, ubytování a kultury, veřejné správy apod. označených kódem OV.~~

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- občanské vybavení.

### Přípustné využití

- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch, kde je hlavním využitím bydlení zejména:
  - o pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování a služby (např. stavby pro obchod do 1000 m<sup>2</sup>, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby ubytovacích zařízení)
  - o stavby a zařízení zejména pro tělovýchovu a sport, dětská hřiště,
  - o stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu a děti, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **veřejná prostranství**,
- **zelen** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména občanským vybavením (zejména ta, která je pro občanské vybavení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení), včetně **garáží, odstavných a parkovacích stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

### Podmíněně přípustné využití

- je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit **bydlení** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů na tyto objekty, popř. místnosti, bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb.

### Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení, staveb pro rekreaci,
- **stavby pro rodinnou rekreaci,**
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
  - **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
  - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo,
  - **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území  
např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potencionální zdroje znečištění ovzduší, činnosti při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potencionální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.
- **umístování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící).

### Podmínky prostorového uspořádání

Stavby mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.

## **Plochy občanského vybavení hřbitov – OVh**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje stávající využití (zejména hřbitov, kostel, kaplička).

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zajištění podmínek pro přiměřené užívání hřbitova, kostela a kapličky** včetně souvisejících a okolních ploch v souladu s jejich účelem.

### Přípustné využití

- stavby, zařízení a terénní úpravy související se stávajícím účelem hřbitova, kostela a kapličky – např. ohradní zdi, rekonstrukce stávajících staveb a zařízení,
- veřejná prostranství,
- zeleň (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační,
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím plochy.

### Nepřípustné využití

- bydlení - zejména umístování nových staveb pro bydlení,
- stavby pro rodinnou rekreaci,
- využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
  - o narušit hlavní využití a pietnost těchto míst,
  - o ohrožit životní prostředí a veřejné zdraví,
  - o své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním).

### Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví. Zohlednit stávající výškovou hladinu.

## **Plochy občanského vybavení sport - OV's**

### Charakteristika ploch

~~Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití pro tělovýchovu, sport a dětské hřiště včetně s nimi bezprostředně souvisejících činností a služeb. Záměrem je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb a zařízení za účelem zajištění aktivního trávení volného času obyvatel obce (zejména se zaměřením na sport) a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.~~

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- zajistit aktivní trávení volného času (zejména se zaměřením na sport).

### Přípustné využití

- stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport a související s tímto využitím – např. kabiny, umývárny, toalety, tribuny, tréninková hřiště, stavby a zařízení zajišťující občerstvení, tělocvičny,
- dětská hřiště,
- další plochy pro sport – např. víceúčelová hřiště, tenisové kurty,
- stavby a zařízení správy a řízení (např. kanceláře),
- veřejná prostranství,
- zeleň (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační,
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve)

- pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména sportem (zejména ta, která je pro sport, resp. jeho provozování potřebná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení), včetně **garáží, odstavných a parkovacích stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

### Podmíněně přípustné využití

- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch, kde je hlavním využitím bydlení **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci narušení hlavního využití plochy (tzn. pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. sportem) zejména:
  - o pozemky staveb a zařízení pro ubytování, stravování a služby (např. stavby ubytovacích zařízení)
  - o stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- je možno ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech v těchto plochách připustit **bydlení** (např. byt správce) bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci narušení hlavního využití plochy (tzn. pouze při prokázání souladu s hlavním využitím plochy tj. sportem).

### Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení, staveb pro rekreaci,
- **stavby pro rodinnou rekreaci,**
- **stavby pro obchod,**
- **stavby pro výrobu a skladování,**
- **stavby pro zemědělství,**
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
  - o **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
  - o **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo,
  - o **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území

např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potencionální zdroje znečištění ovzduší, činnosti, při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických

látek a pachových látek, významné potencionální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.

- **umísťování spaloven a kotlen** jakéhokoli druhu (mimo kotlen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící),

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Stavby mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.

## **Plochy veřejných prostranství - VP**

### **Charakteristika ploch**

~~Plochy veřejných prostranství jsou v území zastoupeny charakteristickými návesními prostory s menšími rybníčky a prostorem kolem hřbitova.~~

### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- zachování a vytvoření veřejného prostoru.

### **Přípustné využití**

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu,
- **zeleň** zejména veřejná a rekreační,
- **vodní plochy včetně retenčních a požárních nádrží, vodní toky.**

### **Podmíněně přípustné využití**

- **dětská hřiště** za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- **dopravní a technická infrastruktura** (např. místní a obslužné komunikace, chodníky a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití.

### **Nepřípustné využití**

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,** zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, zemědělské stavby,
- **změny staveb, které by narušily hodnoty území,** např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání centra obce, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.

## Plochy veřejné zeleně - VZ

### Charakteristika ploch

~~Plochy zeleně v sídle a jeho blízkosti, většinou parkově upravené a veřejně přístupné, které by měly umožnit setkávání a relaxaci obyvatel.~~

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- zachování nebo vytvoření veřejného prostoru.

### Přípustné využití

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu,
- **zelen** zejména veřejná a rekreační,
- **vodní plochy.**

### Podmíněně přípustné využití

- **dětská hřiště a další víceúčelová zařízení pro aktivní odpočinek místních obyvatel** za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- **dopravní a technická infrastruktura** (např. místní a obslužné komunikace, chodníky a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,

### Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, zemědělské stavby,
- **změny staveb, které by narušily hodnoty území**, např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel

### Podmínky prostorového uspořádání

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou nenarušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání centra obce, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.

## Plochy výroby a skladování - VS

### Charakteristika ploch

~~Jedná se o plochy pro zemědělskou prvovýrobu, výrobu a skladování.~~

~~Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v těchto plochách je zelen zejména ochranná a izolační.~~



### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **stavby a zařízení pro zemědělství, výrobu a skladování.**

### **Přípustné využití**

- **zemědělská výroba:**
  - např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin (např. žampionů, hlívy ústříčné),
  - zejména umístování zemědělských staveb a staveb pro zemědělství,
- **výroba a skladování:**
  - zejména umístování staveb a zařízení pro výrobu a skladování, např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravny, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesárny, pila, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, záměčnictví, kovářství, autobazary,
- **občanské vybavení** zejména takové, které není vhodné (popř. ani přípustné) umístovat zejména v plochách smíšených obytných – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany),
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
  - např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové),
  - garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno na vlastních plochách výroby a skladování
  - např. vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, trafostanice, komunikační vedení,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) zejména izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) pro místní účely (tj. pro účely plochy) a pouze místního významu,
- **solární panely** a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. výroby, skladování, zemědělství, tj. např. na střeších,

### **Podmíněně přípustné využití**

- **obslužná zařízení a stavby pro ně** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. bufet, kantina, prodejní stánek, závodní jídelna) pod podmínkou, že budou sloužit téměř výhradně pro využití v ploše výroby a skladování,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře) bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím pod podmínkou prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů na tyto objekty, popř. místnosti,
- po prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů (nesmí překročit přípustné limity) je možno ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech v těchto plochách připustit
  - **ubytování** - ojedinele za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném

- vnitřním prostoru staveb,
  - **bydlení** - ojedinele za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.
- **pro plochu VS-3 pod podmínkou** prokázání splnění limitů vyplývajících z právních předpisů zejména limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví a při bezpodmínečném respektování výstupních limitů včetně maximální hranice negativních vlivů **bioplynová elektrárna** včetně bezprostředně provozně souvisejících staveb a zařízení sloužících pro potřeby provozu bioplynové elektrárny (zejména dopravní a technická infrastruktura, např. trafostanice, přípojky, energetická vedení, přístupová komunikace pro možnost obsluhy a servisu, dále také např. oplocení, stavby a zařízení pro ostrahu a servis elektrárny),

### **Nepřípustné využití**

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení, staveb pro rekreaci,
- **stavby pro rodinnou rekreaci,**
- **stavby pro shromažďování většího počtu osob,**
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
  - **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
  - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo,
  - **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území

např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potencionální zdroje znečištění ovzduší, činnosti, při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potencionální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.
- **umístování spaloven a kotlen** jakéhokoli druhu (mimo kotlen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící),
- **umístování slunečních elektráren mimo přípustných.**

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nové stavby nesmí svým umístěním a proporcemi narušit hodnoty území, včetně výškové hladiny okolní zástavby, a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území. Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti veřejného zdraví.

## **Plochy dopravní infrastruktury - DI**

## **Charakteristika ploch**

~~Plochy dopravní infrastruktury zahrnují pozemky silnic III. třídy, významné místní a účelové komunikace propojující sídlo s okolní zástavbou či jinými sídly mimo správní území obce, a zahrnují i související stavby a zařízení. Ostatní dopravní infrastruktura zejména další místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití.~~

### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- umístění staveb a zařízení dopravní infrastruktury.

### **Přípustné využití**

- **doprava silniční, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související:**
  - zařízení technického vybavení,
  - technická infrastruktura,
  - součásti komunikace, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty,
- **jiná související dopravní infrastruktura** jako např. obslužné komunikace, chodníky, pásy zeleně,
- **zeleň** – zejména izolační a doprovodná,
- **stavby a zařízení protihlukových opatření.**

### **Podmíněně přípustné využití**

- **stavby a zařízení technické infrastruktury místního významu** (např. vodovody, kanalizace, energetická a komunikační vedení) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- **zastávky, nástupiště a čekárny, odstavná a parkovací stání** za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití.

### **Nepřípustné využití**

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, jedná se zejména o umístování staveb a zařízení (např. stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro obchod).

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Pro samotné dopravní stavby a zařízení, ale i pro ostatní přípustné nebo podmíněně přípustné využití platí, že je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině. Cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně),
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce,
- o negativní vliv na okolí.

Případná opatření proti negativním vlivům z dopravy je nutno řešit velmi citlivě a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na hodnoty území.

## **Plochy technické infrastruktury - TI**

### **Charakteristika ploch**

~~Plochy technické infrastruktury zahrnují zejména takové stavby a zařízení technické~~

~~infrastruktury, které nelze zahrnout do ploch s jiným způsobem využití. V územním plánu je vymezena jak stávající plocha technické infrastruktury, kde se nachází čistírna odpadních vod, tak i navržená plocha pro rozšíření čistírny odpadních vod. Ostatní technická infrastruktura je začleněna do ploch jiného způsobu využití.~~

#### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- stavby a zařízení technické infrastruktury.

#### **Přípustné využití**

- čistírna odpadních vod, vedení kanalizace a s nimi provozně související zařízení technického vybavení,
- vedení vodovodu a s nimi provozně související zařízení technického vybavení,
- související dopravní a technická infrastruktura,
- zeleň – zejména izolační a doprovodná,
- kompostárna a sběrný dvůr.

#### **Nepřípustné využití**

- takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Pro budoucí ochranná pásma čistíren odpadních vod platí podmínka, že nesmí zasáhnout plochy, kde je hlavním využitím bydlení (blíže výstupní limity níže).

Pro samotné stavby čistíren odpadních vod, ale i pro ostatní stavby a zařízení, které jsou přípustné nebo podmíněně přípustné platí, že je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině. Cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně),
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce,
- negativní vliv na okolí.

## **Plochy zemědělské - ZE**

#### **Charakteristika ploch**

~~Plochy zemědělské jsou vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými.~~

#### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- zajištění podmínek pro zemědělské hospodaření (pojem zemědělské hospodaření dle níže "přípustné využití").

#### **Přípustné využití**

- zemědělské hospodaření:
  - pěstování zemědělských plodin (např. obilniny, okopaniny, pícniny, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny),

- obhospodařování trvalých travních porostů, a to jak sečení či sušení tak trvalé spásání,
- **dočasné zatravňování** (víceleté pícniny na orné půdě),
- **změny druhu pozemků** na:
  - trvalý travní porost
  - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu,
- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora,**
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území,

### Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků z trvalý travní porost na orná půda jen za podmínek, že:**
  - nezvýší erozní ohrožení území,
  - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. přírodního parku, územního systému ekologické stability),
  - nebude hrozit degradace půdy,
- **za podmínky, že nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizací zemědělského půdního fondu a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je přípustné využití:**
  - **polní cesty a zemědělské účelové komunikace,**
  - **včelíny bez pobytových místností,**
  - **myslivecká zařízení** a to:
    - slániska, napajedla a zařízení pro příkrmování (např. zásypy, krmelce, seníky, seníky s krmelcem, seníky pro vysokou),
    - pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny),
    - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptví voliéry, kotce),
  - **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) a na ochranu před povodněmi,
  - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehů,
  - **zeleň** zejména doprovodná, liniová, izolační,
  - **drobná architektura** (sochy, lavičky, informační cedule a tabule apod.),
  - **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s hlavním využitím ploch, např. sezónní zavlažovací zařízení,
  - **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vedení VN, NN k samotám, trafostanice, plynovodní, vodovodní a kanalizační řady místního významu, komunikační vedení,
  - **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot),
  - **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. cyklostezky, stezky pro pěší, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích, popř. v odůvodněných případech v trase historické komunikace (tzn. obnova této historické komunikace),
  - **stavby a zařízení protihlukových opatření** a to pouze v blízkosti silnic s

- minimalizací narušení krajinného rázu,
- **změny druhu pozemků na lesní pozemek jen za podmínek, že:**
  - nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu,
  - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území, ptačí oblasti, územního systému ekologické stability),
  - nemělo by se jednat o pozemky I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy, o pozemky těchto tříd ochrany se může jednat pouze v případě, že navrhovaná změna je nezbytně nutná k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí,
  - nebude hrozit degradace půdy,
- **změny druhu pozemků na vodní plochy jen za podmínek, že:**
  - nezvýší erozní ohrožení území,
  - nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu,
  - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území, ptačí oblasti, územního systému ekologické stability),
  - nemělo by se jednat o pozemky I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy, o pozemky těchto tříd ochrany se může jednat pouze v případě, že navrhovaná změna je nezbytně nutná k zajištění ochrany nebo zkvalitňování (zlepšení půdní úrodnosti) zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí,
  - nebude hrozit degradace půdy.

### Nepřípustné využití

- **větrné a fotovoltaické elektrárny apod.,**
- **takové využití** (např. stavby pro bydlení, pro výrobu a skladování, rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby a zařízení, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob), **které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,**
- **změny staveb a zařízení, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch, nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,**
- **takové využití, jehož provedení by nevratně znemožnilo zemědělské využití zemědělského půdního fondu,**
- **takové využití, které by narušovalo organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.**

### Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení platí, že je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině. Cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně),
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce,
- negativní vliv na okolí.

# Plochy lesní - LE

## Charakteristika ploch

~~Vymezeny jsou zejména na pozemcích lesa. V plochách lesních převažují a jsou upřednostněny významným způsobem funkce lesa.~~

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- zajištění podmínek využití pozemků pro les a zajištění plnění jeho funkcí.

## Přípustné využití

- funkce lesa,
- realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora,
- opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území.
- nezbytně nutné objekty a zařízení sloužící hospodaření v lese,
- stavby pro plnění funkcí lesa a jejich zařízení,
- stavby a zařízení lesního hospodářství,
- opatření ke zlepšení stavu lesa a plnění jeho funkcí,
- umisťovat signály, stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely, zařízení a stanice sloužící monitorování životního prostředí a větrné jámy.

## Podmíněně přípustné využití

- **za podmínek**, že nepoškodí les, nenaruší prostředí lesa a jeho funkce, neohrozí stabilitu lesa (zejména lesních porostů větrem a vodní erozí), nezvýší ani nezpůsobí nebezpečí erozí, nepoškodí půdu, nenaruší vodní režim v území, nenaruší hospodaření v lese ani síť lesní dopravní sítě, ani krajinu a její funkce, nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území, přírodního parku, územního systému ekologické stability) je možno připustit v těchto plochách:
  - **nezbytně nutná opatření k zajištění bezpečnosti osob a majetku** - zejména zabezpečovací opatření před škodami způsobenými zejména sesuvem půdy, padáním kamenů, pádem stromů nebo jejich částí, přesahem větví a kořenů, zastíněním z pozemků určených k plnění funkcí lesa, povodněmi a přívalovými dešti,
  - **včelíny bez pobytových místností,**
  - **myslivecká zařízení** a to:
    - slániska, napajedla a zařízení pro příkrmování (např. zásypy, krmelce, seníky, seníky s krmelcem, seníky pro vysokou),
    - pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny),
    - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptyví voliéry, kotce),
  - **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi,**
  - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi,**
  - **dopravní a technická infrastruktura bezprostředně související s hlavním**

#### **využitím ploch,**

- **sítě technické infrastruktury místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vedení VN, NN k samotám, trafostanice, plynovodní, vodovodní a kanalizační řady, komunikační vedení,
- **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území,
- **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. cyklostezky, stezky pro pěší, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích, popř. v odůvodněných případech v trase historické komunikace (tzn. obnova této historické komunikace)
- **vrty a studny,**
- **změny dokončené stavby na vlastním pozemku** pod podmínkou, že celkový nárůst plochy nepřekročí 20% prvotně zkolaudované plochy stavby),
- **změny druhu pozemků na vodní plochy** dále jen za podmínek, že:
  - nezvýší erozní ohrožení území,
  - nenaruší hlavní využití ploch lesních, síť účelových komunikací a neztíží obhospodařování lesa,
  - nebude hrozit degradace půdy,
  - bude se jednat o neplodnou půdu anebo pozemky nižší kvality z hlediska pozemků určených k plnění funkcí lesa a to jen na plochách k tomu vhodných (jako např. zamokřené plochy - močál, mokřad, bažina) anebo v takovém umístění, které je nezbytné k ochraně životního prostředí.

#### **Nepřípustné využití**

- **takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo plnění funkcí lesa**, zejména pak poškodilo les, narušilo prostředí lesa a jeho funkce, ohrozilo stabilitu lesa (zejména lesních porostů vůči větru a vodní erozi), zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo hospodaření v lese, lesní dopravní síť či krajinu a její funkce,
- **takové využití** (např. stavby pro bydlení, pro výrobu a skladování, pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby a zařízení, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob), **které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,**
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch,** nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,
- **takové využití, jehož provedení by nevratně znemožnilo plnění některé z funkcí lesa,**
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch lesních, hydrologické a odtokové poměry v území a lesní dopravní síť.**

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině. Cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně),
- narušení pohledového a estetického vnímání obce,
- negativní vliv na okolí.



# Plochy přírodní - PŘ

## Charakteristika ploch

~~Jedná se o cenné plochy z hlediska ochrany přírody a krajiny v převážné většině biocenter územního systému ekologické stability, které jsou označeny kódem PŘ doplněným označením jednotlivého biocentra.~~

~~Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability.~~

## Hlavní využití (převažující účel využití)

umožnit (zejména stavem a velikostí biotopů) trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

## Přípustné využití

využití území, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám,

## Podmíněně přípustné využití

za podmínek, že nenaruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra:

vodohospodářská zařízení, liniové stavby a další zařízení dopravní a technické infrastruktury apod. (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto stavby a zařízení) pod podmínkou, že se jedná o stavby a zařízení místního významu, nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu), a poté pouze po stanovení opatření na minimalizaci negativních vlivů na hlavní využití a ekologickou hodnotu plochy,

pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody (vždy bez pobytoých místností),

opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území,

změny druhu pozemků na vodní plochy,

včelíny (bez pobytoých místností) do 25 m<sup>2</sup> bez přípojek technické infrastruktury,

využití území (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orná na trvalý travní porost, z orná na les)), které splní podmínky:

bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability,

bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy,

nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití.

## Nepřípustné využití

činnosti a změny v území (zejména změny využití území), které by mohly ohrozit hlavní využití zejména ohrozit nebo snížit druhovou rozmanitost a ekologickou stabilitu společenstev jej tvořících (např. umístování staveb a zařízení mimo přípustné a podmíněně přípustné, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření, pronikání invazivních druhů, změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu),

změny v území (zejména změny využití), které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch vymezených k založení chybějících biocenter či jejich částí (např. umístování staveb, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhu pozemku viz nepřípustné využití výše).

## Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ

### Charakteristika ploch

Jedná se o plochy zejména ~~mimo zastavěné území~~ cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability.

~~Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině.~~

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkovávat stabilizující vlivy na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry.**

### Přípustné využití

- **využití území, které zajistí splnění převažujícího účelu využití plochy** zejména vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy, vodní plochy apod.),

### Podmíněně přípustné využití

- **za podmínek**, že nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce a funkce biokoridoru:
  - **vodohospodářská zařízení, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury apod.** (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto stavby a zařízení) **pod podmínkou**, že se jedná o stavby a zařízení místního významu, nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy, a poté pouze po stanovení opatření na minimalizaci negativních vlivů na hlavní využití a ekologickou hodnotu plochy (např. liniové stavby budou umístěny v co nejmenším zásahu, nejkratším směru nejlépe kolmo na biokoridor),
  - **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před**

- **povodněmi,**
- **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez pobytových místností),
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků** (zejména řeka Žirovnice) **a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území,
- **změny druhu pozemků na vodní plochy,**
- **včelíny** (bez pobytových místností) do 25 m<sup>2</sup> bez přípojek technické infrastruktury,
- **využití území** (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orná na trvalý travní porost, z orná na les)), které **splní podmínky:**
  - o bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability,
  - o bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy,
  - o nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití.

#### Nepřípustné využití

- **změny v území (zejména změny využití území), které by mohly ohrozit hlavní využití** (např. změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, mimo činností podmíněně přípustných),
- **změny v území (zejména změny využití území), které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biokoridorů nebo územní ochranu** ploch vymezených k založení chybějících biokoridorů či jejich částí (např. umístování staveb, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhů pozemků viz nepřípustné využití výše).

## Plochy vodní a vodohospodářské - VV

### Charakteristika ploch

~~V plochách vodních a vodohospodářských převažují a jsou upřednostněny významným způsobem vodohospodářské funkce. Vymezeny jsou zejména na pozemcích vodních ploch.~~

#### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zajištění podmínek pro převažující vodohospodářské využití.**

#### Přípustné využití

- **vodohospodářské využití,**
- **chov ryb,**
- **nezbytně nutné objekty a zařízení sloužící pro vodohospodářské využití např. sila na krmení ryb,**
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území,

- 
- prvky územního systému ekologické stability a další zeleň.

### Podmíněně přípustné využití

- **za podmínek**, že nenaruší životní prostředí a jeho funkce, neohrozí stabilitu okolních pozemků, nezvýší ani nezpůsobí nebezpečí erozí, nepoškodí půdu, nenaruší vodní režim v území, ani krajinu a její funkce, nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území, přírodního parku, územního systému ekologické stability), nebude hrozit degradace půdy je možno připustit v těchto plochách:
  - **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**,
  - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**,
  - **technická a dopravní infrastruktura bezprostředně související s hlavním využitím ploch**,
  - **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vedení VN, NN k samotám, trafostanice, plynovodní, vodovodní a kanalizační řady, komunikační vedení,
  - **účelové a místní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území,
  - **účelové komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. cyklostezky, stezky pro pěší, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích, popř. v odůvodněných případech v trase historické komunikace (tzn. obnova této historické komunikace).

### Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo vodohospodářské využití**, zejména pak poškodilo nebo narušilo vodní režim a negativně ovlivnilo kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, ohrozilo ekologickou stabilitu okolních pozemků, znemožnilo realizaci prvků územního systému ekologické stability, popř. poškodilo ty stávající,
- **zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze**, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo využití okolních pozemků,
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**,
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**,
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch (zejména pak vodní režim)**, nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území**.

### Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině. Cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně),
- narušení pohledového a estetického vnímání obce,
- negativní vliv na okolí.

## Výstupní limity

- územní systém ekologické stability - je limitující skutečností, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy,
  - o biokoridor - jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy nemusí umožňovat rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak měly by umožňovat jejich migraci mezi biocentra a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině.
  - o biocentra - jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability. Tyto plochy by měly umožňovat trvalou existenci organismů.
- navržené využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (hlukem, prachem, zápachem apod.), může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy tak, aby byly dodrženy platné hygienické limity z hlediska hluku, prachu, zápachu apod.,
- jsou stanoveny maximální hranice negativních vlivů ze všech provozů uvnitř ploch, ve kterých tyto negativní vlivy mohou vznikat (např. plochy výroby a skladování, technické infrastruktury) – negativní vlivy z těchto ploch a to ani v součtu negativních vlivů z jednotlivých využití nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo anebo jiná na roveň jemu postavená hranice nesmí zasáhnout plochy mající charakter chráněného venkovního prostoru (např. plochy pro bydlení, pro sport, pro rekreaci, pro léčení a venkovní prostor ostatních chráněných staveb jako jsou např. školy, zdravotnická zařízení) zejména pak plochy bydlení, smíšených obytných, rekreace a sportu. Tato podmínka platí zejména vzhledem k zastavěnému území, popř. zastavitelným plochám, směrem do volné krajiny není omezena. V tomto případě se jedná zejména o negativní vlivy:
  - plochy technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod, plochy výroby a skladování,tzn. negativní vlivy ani žádné ochranné pásmo ani jiná na roveň jemu postavená hranice nesmí zasáhnout zejména do ploch bydlení ani do ploch smíšených obytných ani do ploch rekreace a sportu. Maximální hranice negativních vlivů vedou po vnější hraně nejbližších ploch, kde je hlavním využitím bydlení, tj. zejména ploch bydlení venkovského,
- v rozvojových plochách, které mohou být zasaženy nadměrným hlukem, mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže,
- ochrana melioračních zařízení – v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch,
- neumisťovat bez souhlasu příslušného orgánu stavby a zařízení blíže než 25 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa,
- respektovat 6 m široký jednostranný manipulační pruh podél vodních toků.

**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**

technická infrastruktura

označení	charakteristika	katastrální území	dotčené pozemky	předkupní právo pro	poznámka
TI-čov1	umístění čistírny odpadních vod	Chelčice	87/2, 87/3, 93/2, 95/4, 87/1, 93/1, 95/3	obec Chelčice	vyvlastnění i předkupní právo

dopravní infrastruktura

označení	charakteristika	katastrální území	předkupní právo pro	poznámka
DI-k1	koridor pro umístění stezky pro pěší a cyklisty	Chelčice	obec Chelčice	vyvlastnění

## **Veřejně prospěšné opatření**

Veřejně prospěšné opatření snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami není vymezeno.

Veřejně prospěšné opatření zvyšování retenční schopnosti území není vymezeno.

Založení prvků územního systému ekologické stability není vymezeno jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšné opatření ochrana archeologického dědictví není vymezeno.

## **Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu**

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou vymezeny.

## **Plochy pro asanaci**

Plochy pro asanaci (ozdravění) nejsou vymezeny.

### **h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

#### **Veřejně prospěšné stavby**

Nejsou vymezeny žádné další veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

#### **Veřejné prostranství**

Není vymezeno veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

### **i) stanovení kompenzačních opatření**

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

### **j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

V územním plánu je na jihovýchodě vymezena plocha územní rezervy R1 a na západě sídla menší plocha územní rezervy R2. Tyto územní rezervy jsou navrženy k budoucímu využití pro bydlení.

**k) 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**

Významná zastavitelná plocha pro bydlení je vymezena na jihovýchodě sídla (Z2), ve které je podmínkou využití plochy zpracování územní studie. Územní studie by měla řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu, parcelaci, vstupy na jednotlivé pozemky a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru a tvar staveb zejména stavby hlavní. Další významnou plochou, pro kterou je stanovena podmínka využití plochy v podobě územní studie, je plocha na severovýchod od sídla (Z11), kde by územní studie měla stanovit podrobněji rozdělení a využití plochy. Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena ~~do roku 2040~~ do šesti let od nabytí účinnosti změny č. 2 územního plánu.

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

Počet listů (stránek) územního plánu

Počet výkresů k němu připojené grafické části

3

- výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000,
- hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 5 000,

plus jedno schéma z hlediska zájmů hasičského záchranného sboru v měřítku 1 : 5 000.

Nabytím účinnosti územního plánu Chelčice končí platnost stávajícího územního plánu obce Chelčice včetně jeho změn.