

# **ÚZEMNÍ PLÁN ŘÍDELOV**

**PRÁVNÍ STAV PO ZMĚNĚ Č. 1**

<b>Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace</b>			
Název dokumentace	<b>ÚZEMNÍ PLÁN ŘÍDELŮV Právní stav po změně č. 1</b>		
Vydávající orgán	<b>Zastupitelstvo obce Řídelov</b>		
Nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Řídelov	<b>16. 07. 2016</b>		
<b>Oprávněná úřední osoba pořizovatele:</b>			
Jméno a příjmení:	<b>Ing. Eva Příbylová</b>		
Referent odboru rozvoje a územního plánování Městského úřadu Telč			
		Podpis:	Razítko

## **OBSAH:**

### **VÝROKOVÁ ČÁST**

#### **TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU**

A. Vymezení zastavěného území.....	3
B. Základní koncepce rozvoje území obce a rozvoje jeho hodnot .....	3
C. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
D. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění.....	7
E. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně ....	9
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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. Výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití). ....	11
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	16
H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvů katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle §5, odst. 1 katastrálního zákona .....	16
I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50, odst. 6 stavebního zákona .....	16
J. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	17

#### **GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU**

<b>Výkres číslo</b>	<b>Název výkresu</b>	<b>Měřítko výkresu</b>
I. 1	Základní členění území	1 : 5 000
I. 2	Hlavní výkres	1 : 5 000
I. 3	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1 : 5 000

## **A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Hranice zastavěných území jsou vymezeny k datu 30. 09. 2015.

Správní území Řídelov je tvořeno jedním katastrálním územím.

Zastavěné území obce sestává z pěti částí:

- První část – historická obec – je situována podél silnice druhé třídy II/112 Benešov – Pelhřimov – Želetava, na kterou se těsně před jižní hranicí zastavěného území napojuje silnice třetí třídy III/11260 Mrákotín – Řásná – Řídelov.
- Druhá část je severně od obce, samota bývalého mlýna na Třeštském potoce při úpatí Farského kopce.
- Třetí a čtvrtá část jsou samoty u rybníka Drdák.
- Pátá část je zastavěná část u zatopeného lomu, sloužící jako klubovna a sociální zázemí potápěčům.

Hranice zastavěných území jsou zakresleny v grafické části Územního plánu Řídelov ve výkresech: „Základní členění území“ a „Hlavní výkres“

## **B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A ROZVOJE JEHO HODNOT**

Z hlediska **koncepce rozvoje** je řešené území všeobecně děleno na:

Stabilizované území = území s dosavadním charakterem, které se nebude zásadně měnit.

- Plochy stabilizované v zastavěném území, to je území s dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami (výška zástavby, koeficient zastavění) v zastavěném území, které se nebude zásadně měnit a které se vymezují pro zajištění stabilizované struktury zástavby nebo jejich stávajícího vhodného využití.
- Plochy stabilizované v nezastavěném území, to je území v nezastavěném území, které obsahuje pozemky nezahrnuté do zastavěného území, zastavitelné plochy, nebo plochy změn v krajině, s dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními vazbami, které se nebude zásadně měnit, a které se vymezují pro zajištění stabilizovaného prostředí a pro potvrzení jejich stávajícího vhodného využití.

transformační území = plochy přestavby v zastavěném území – P

rozvojové území = zastavitelné plochy a plochy změn v krajině – Z, K

### **Hlavní cíle rozvoje:**

Ve stabilizovaném území:

- Asanovat nebo rekonstruovat a upravit objekty a plochy, které svým technickým nebo estetickým stavem narušují provoz, životní prostředí i celkový ráz obce.

V transformačním území:

- Vytipovat plochy k přestavbě (P) a rekonstruovat nebo přestavět objekty, které jsou ve špatném technickém stavu, případně doplnit stávající proluky výstavbou, která nenaruší charakter zástavby obce a nebude působit rušivě na krajinné prostředí;
- Zajistit nezbytnou související dopravní a technickou infrastrukturu pro stávající zástavbu obce i navržené plochy pro jiné funkční využití, zejména likvidaci splaškových vod.

Do rozvojového území:

- Zařadit navržené zastavitelné plochy (Z) zejména ve střední části obce a docílit propojení obou, dnes oddělených částí obce a její napojení na stávající technickou infrastrukturu obce;
- Vymezit plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

### **Regulativy pro ochranu hodnot území:**

- Zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území obce musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku, případně přechod do krajiny řešit ozeleněním.
- Nová zástavba i přestavby v rámci zastavěného území budou respektovat výškovou hladinu stávající zástavby obce z důvodů ochrany reliéfu a obrazu obce.
- Respektovat existenci nemovitých kulturních památek a jejich okolí minimalizací rušivých zásahů, zejména stavebních Respektovat a chránit drobnou sakrální architekturu a lidové objekty v obci a krajině, včetně jejich okolí.
- Neměnit charakter přírodních dominant a přírodních horizontů (např. trvalým odlesněním).
- Respektovat stávající liniovou a solitérní zeleň v krajině, doplnit ji;
- Podél významných vodních toků respektovat manipulační pruh v šířce 8 m.
- Podél ostatních vodních toků respektovat manipulační pruh v šířce 6 m.
- Respektovat lokality soustavy natura 2000.
- Respektovat maloplošná zvláště chráněná území (přírodní památky a přírodní rezervace) včetně ochranných pásem.
- Respektovat evidované lokality přírodních biotypů nadmístního významu.
- V migračně významném koridoru a migračně významném území respektovat migrační propustnost krajiny pro velké savce.
- Respektovat obecné významné krajinné prvky.
- Respektovat pozemky určené k plnění funkce lesa a 50 m pásmo od kraje lesa.
- Respektovat krajinný ráz území.
- Vytvářet podmínky pro realizaci územního systému ekologické stability krajiny.

### **Ochrana proti hluku a znečištění ovzduší**

Řešené území není zasaženo žádnými významnějšími zdroji hluku, vliv provozu silnice II. tř. je minimální. Obec je plynofikována, čímž došlo ke zlepšení čistoty ovzduší.

- Při umístování staveb pro bydlení na pozemcích určených pro obytnou výstavbu sousedících s komunikací II/112, bude respektováno její ochranné hlukové pásmo, případně budou v následných projektových dokumentacích navržena protihluková opatření.
- V plochách bydlení a plochách smíšených obytných jsou nepřijatelné stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení).
- V plochách občanského vybavení lze umístit chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku příp. vibrací. Chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno, že celková hluková zátěž splňuje hodnoty hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy.
- U ploch technické infrastruktury nebude stávající a navrhované využití ploch negativně ovlivňovat nadlimitními hodnotami hluku a pachových emisí chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb.
- U přípustných nebo podmíněně přípustných činností v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití, jež mohou být zdrojem hluku, nesmí negativní vlivy těchto činností zasahovat stávající chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb.
- Při posuzování vlivů na prostředí jednotlivých ploch bude posuzování provedeno sumárně ze všech provozů umístěných v dané ploše, popř. součtem negativních vlivů zasahujících danou plochu.

### **C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

Územní plán vymezuje v rámci řešeného území tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- BV - Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské
- OV - Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
- OS - Plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova
- PV - Plochy veřejných prostranství
- SV - Plochy smíšené obytné - venkovské
- DI - Plochy dopravní infrastruktury
- TI - Plochy technické infrastruktury
- W - Plochy vodní a vodohospodářské
- NZ - Plochy zemědělské
- NL - Plochy lesní
- NS - Plochy smíšené nezastavěného území

Podle plošného a prostorového uspořádání je území členěno na **plochy zastavěné, zastavitelné** (urbanizované) a na **plochy volné** (neurbanizované) – krajina.

#### **Přehled ploch zastavitelných (Z) a navržených k přestavbě (P)**

<b>označení lokality</b>	<b>navržené využití</b>	<b>Další podmínky využití</b>
<b>Z1</b>	PLOCHA BYDLENÍ - BV	
<b>Z2</b>	BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ	Dopravní napojení sjezdy ze silnice II. třídy.
<b>Z4</b>	PLOCHA BYDLENÍ - BV	
<b>Z5</b>	PLOCHA BYDLENÍ - BV	
<b>Z6</b>	PLOCHA BYDLENÍ - BV	
<b>Z7</b>	PLOCHA BYDLENÍ - BV	
<b>Z8</b>	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - TI	
<b>Z9</b>	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - TI	
<b>Z10</b>	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - TI	
<b>Z3</b>	VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - PV	Respektovat vedení VN včetně trafostanice.
<b>Z11</b>	VEŘ. PROSTRANSTVÍ - PV	
<b>Z12</b>	VEŘ. PROSTRANSTVÍ - PV	
<b>P1</b>	PLOCHA BYDLENÍ - BV	
<b>P2</b>	PLOCHA BYDLENÍ - BV	

<b>P6</b>	PL. SMÍŠENÁ OBYTNÁ - SV	
<b>P7</b>	PL. SMÍŠENÁ OBYTNÁ - SV	
<b>P8</b>	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - TI	
<b>P9</b>	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
<b>Plochy k přestavbě - změna využití (P) celkem</b>		

#### Zásady urbanistické koncepce:

- Urbanistická koncepce je vyjádřena vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití.
- Zachovat současnou urbanistickou strukturu sídla při respektování kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území.
- Při úpravách veřejných prostranství respektovat urbanistické, architektonické, historické a kulturní hodnoty obce.
- Území bydlení bude rozvíjeno na vymezených zastavitelných plochách a plochách přestavby pro bydlení v rodinných domech venkovské na pozemcích navazujících na stávající území bydlení v prolukách zástavby.
- Územní plán vymezuje zastavitelné plochy Z1, Z2, Z4, Z5, Z6 a Z7 pro bydlení v rodinných domech - venkovské.
- Územní plán vymezuje plochy přestavby (proluky uvnitř zastavěného území) P1 a P2 pro bydlení v rodinných domech - venkovské.
- Územní plán vymezuje plochy přestavby P6 a P7 jako plochy smíšené obytné - venkovské.
- Využití zastavitelných ploch pro bydlení je třeba směřovat k ucelenému obvodu sídla;
- Stávající plochy výroby (zemědělského objektu) jsou navrženy k přestavbě na plochy smíšené obytné - venkovské.
- Stávající ani zastavitelné plochy výroby územní plán nevymezuje, neobtěžující výrobní služby a řemeslná výroba jsou přípustné především v plochách smíšených obytných - venkovských.
- Doplnění občanského vybavení bude směřováno do území navazujícího na kulturní dům.

#### Koncepce systému sídelní zeleně

- Územní plán nevymezuje v zastavěném území samostatné plochy veřejné zeleně. Veřejná zeleň v obci je součástí ploch PV - veřejná prostranství.
- Stávající zeleň na veřejných prostranstvích bude respektována.
- Zeleň na zahradách je součástí ploch BV - bydlení v rodinných domech - venkovské a ploch SV - plochy smíšené obytné - venkovské.
- Budou maximálně respektovány další hodnotné plochy zeleně, hodnotné solitéry a stromořadí v zastavěném území, které jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán vymezuje zastavitelné plochy Z11 a Z12 - plochy veřejných prostranství s možností výsadby zeleně.
- Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu Z3 - plochu veřejného prostranství z důvodu ochrany zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech před vodní erozí.
- Při úpravách ploch zeleně a ozelenění nových ploch použít vhodnou skladbu dřevin a maximálně využívat domácí druhy dřevin.

## **D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ**

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

- Územní plán vymezuje v řešeném území stabilizované plochy dopravní infrastruktury DI, které zahrnují pozemky silnic II. a III. třídy, místních komunikací a hlavních polních a lesních cest.
- Nadřazený a základní komunikační systém zůstává nezměněn.
- Silnice II/112 je vymezena jako silniční síť nadmístního významu.
- Územní plán vymezuje koridor DK 06 pro homogenizaci jejího stávajícího tahu. Koridor je převzatý ze ZÚR kraje Vysočina. V návrhu ÚP byl dopravní koridor s ohledem na podmínky v území zpřesněn v zastavěném i v zastavitelném území na šíři uličního prostoru a mimo zastavěné území ponechán v šíři 80 m (2 x 40 m), v souladu se ZÚR.
- Úpravy ostatních tras silnic v řešeném území jsou možné v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury, ale i na ostatních plochách s rozdílným způsobem využití dle stanovených podmínek využití těchto ploch.
- Při dopravním řešení v podrobnější dokumentaci upřednostňovat sjednocený dopravní systém napojení na silnice.
- Územní plán vymezuje plochu přestavby P9 pro místní komunikaci jako plochu dopravní infrastruktury.
- Územní plán umožňuje místní komunikace pro obsluhu území umístit v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestaveb podle podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán umožňuje realizaci cestní sítě v krajině v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

### **Podmínky využití koridorů dopravní infrastruktury**

Koridory dopravní infrastruktury jsou vymezeny k ochraně území pro realizaci staveb veřejné dopravní infrastruktury. Působnost koridoru dopravní infrastruktury končí realizací stavby.

Územní plán stanovuje podmínky pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití, zasahujících do vymezených koridorů dopravní infrastruktury, a to:

- Přípustné je využití, které neztíží nebo znemožní výstavbu dopravní stavby, pro niž byl koridor vymezen.
- Podmíněně přípustné je využití podle podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, které koridor dopravní infrastruktury překrývá, za podmínky, že neztíží realizaci dopravní stavby, pro kterou byl koridor vymezen.
- Nepřípustné je jakékoliv využití, které znemožní nebo ztíží realizaci dopravní stavby, pro kterou byl koridor vymezen.

### **Cykloturistika**

Stávající místní silnice jsou používány jako cyklistické trasy do okolní krajiny a obcí. Katastrem Řídelov vede registrovaná cyklotrasa č. 5021 z Řásné na Roštejn. ÚP navrhuje upravit polní cestu od stanice autobusů přes lokalitu V Hranicích okolo přírodní rezervace Bažantka k rybníku Drdák jako novou atraktivní cyklotrasu, která by propojila č. 5021 a trasu č. 16, Vanůvek – Růžená.

### **Technická infrastruktura**

#### **Vodovod**

- Územní plán stanovuje novou koncepci zásobování vodou.
- Zdrojem vody bude již zrealizovaný vrt.



- V územním plánu je navržena zastavitelná plocha pro technickou infrastrukturu Z8 pro vodovodní zařízení a plocha přestavby P8 pro přívodní vodovodní a kanalizační řad.
- Územní plán vymezuje přívodní vodovodní řad mimo zastavěné území obce.
- Nové vodovodní řady budou umísťovány zejména na veřejných prostranstvích.
- Vodovodní řady jsou přípustné v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití dle stanovených podmínek.
- V nezastavěném území je veřejná technická infrastruktura přípustná na většině ploch.

#### Kanalizace:

- Kanalizace je v obci provedena částečně jako jednotná (jižní část obce se zaústěním do zatrubněné vodoteče) a jako dešťová (severní část obce se zaústěním do rybníka Pilný). Recipient je Třeštský potok. Nenapojené nemovitosti jímají odpadní vody do bezodtokových jímek a likvidují je odvozem.
- V obci nejsou producenti průmyslových odpadních vod.
- Vzhledem k výškovým poměrům zástavby v obci jsou z pohledu odkanalizování a čištění odpadních vod navržena dvě povodí se samostatnými koncovými ČOV – sedimentačními rybníky (plochy Z9 a Z10).
- Pro odvedení odpadních vod je v celé obci navržena výstavba kanalizačních stok s využitím úseků stávající sítě.
- Lokality nové výstavby v obci budou zahrnuty do tohoto návrhu odkanalizování.
- Čištění odpadních vod bude prováděno pro obě povodí samostatně v biologických rybnících umístěných ve vyhovujících vzdálenostech od obytné zástavby tak, aby byly splněny požadavky hygienických norem.
- Nové kanalizační řady v zastavěném území budou umísťovány zejména na veřejných prostranstvích a na jednotlivých zastavitelných plochách.
- Do doby realizace čistírny odpadních vod a výstavby nové kanalizace v obci je možná individuální likvidace odpadních vod v souladu s platnou legislativou.
- V plochách, které nebude možné z technických důvodů napojit na kanalizační systém je možné individuální čištění odpadních vod v souladu s platnou legislativou (jímky na vyvážení, domovní ČOV, aj.).
- Odvádění dešťových vod musí být řešeno tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů v povodí.

#### Elektrická energie

- Územní plán stanovuje respektovat stávající systém zásobování elektrickou energií.
- Zajištění elektrické energie pro zastavitelné plochy bude řešeno při realizaci jednotlivých záměrů. Navrhované záměry budou přednostně pokryty ze stávajících trafostanic.
- Případná další nová nadzemní i podzemní vedení elektrické energie, jejich přeložky, umístění nových trafostanic a rekonstrukce stávajících na vyšší kapacitu jsou přípustné dle stanovených podmínek v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.
- Stávající energetická zařízení budou respektována.

#### Zemní plyn

- Územní plán stanovuje respektovat stávající systém zásobování plynem.
- Je třeba respektovat veškerá plynárenská zařízení v řešeném území, včetně podmínek ochrany v ochranných pásmech.
- Případná další vedení plynovodu, přeložky plynovodních řadů a rekonstrukce stávajících plynovodů jsou přípustné dle stanovených podmínek v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

#### Spoje

- Územní plán stanovuje respektovat stávající telekomunikační kabely a ostatní telekomunikační zařízení.

### Koncepce nakládání s odpady

- Likvidace komunálních odpadů v řešeném území bude řešena v souladu s programem odpadového hospodářství obce, tj. svozem a ukládáním na skládku mimo řešené území obce.

### Občanské vybavení

- Územní plán vymezuje stávající plochy občanského vybavení, které jsou dále členěny na:
  - OV - plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
  - OS - plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova
- Územní plán nevymezuje zastavitelné nebo přestavbové plochy občanského vybavení.

### Veřejná prostranství

- Územní plán vymezuje stávající i zastavitelné plochy veřejných prostranství.
- Územní plán vymezuje jako veřejné prostranství plochu Z3 pro protierozní opatření.
- Územní plán vymezuje jako veřejné prostranství zastavitelnou plochu Z11 a Z12 - příjezdová komunikace, zeleň pro zastavitelnou plochu Z6 - plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské.

## **E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.**

Ochrana tohoto prostředí spočívá především v koncepci základní orientace sídelní jednotky. Obec je třeba orientovat na současnou základní funkci klidového bydlení ve vazbě na hodnoty okolní přírody a krajiny s pobytovou rekreací, s případnou doplňkovou funkcí drobné řemeslné výroby a služeb. Novou zástavbu je třeba situovat tak, aby neporušila stávající ráz obce a její krajinný reliéf.

### **Územní plán navrhuje opatření k ochraně a tvorbě krajiny:**

- Respektovat krajinný ráz území. Řešené území je součástí dvou oblastí krajinného rázu, a to CZ 0610-OB013 Javořícká vrchovina (severní část katastru) a dále pak OB 0610-OB004 Křemešnicko (jižní až jihozápadní část řešeného území).
- Územní plán stanovuje v oblasti krajinného rázu Javořícká vrchovina neumisťovat výškové stavby přesahující dvojnásobek obvyklé výšky lesního porostu.
- Územní plán stanovuje v oblasti krajinného rázu Křemešnicko neumisťovat stavby s charakterem dominanty do vymezujících horizontů a krajinných předělů a do prostorů s dochovanými znaky původní struktury krajiny.
- V celém řešeném území jsou nepřijatelné zásahy narušující přírodní průhledy a dominanty v krajině.
- Je nutná ochrana stávající rozptýlené zeleně podél vodních toků, vodních ploch v krajině, je vhodné doplnění břehových porostů.
- Je přípustné a žádoucí zvýšit podél trvalých travních porostů, zejména na svažitéch plochách ohrožených vodní erozí.
- Územní plán vymezuje jako veřejné prostranství zastavitelnou plochu Z3 pro ochranu navržené zastavitelné plochy Z4 pro bydlení v rodinných domech před extravilánovými vodami.
- Územní plán vymezuje plochu změn v krajině K1 jako plochy smíšené nezastavěného území pro trvalé zatravnění s možností dalších protierozních úprav.

## Plochy změn v krajině

Plocha	ÚS	Etap	Podmínky využití ploch
<b>NS - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b>			
K1	ne	0	Plocha pro protierozní zatravnění s možností dalších protierozních úprav.

## Vodní hospodářství

Je navržena revitalizace zatrubněné bezejmenné vodoteče v trase od návesního rybníku – požární nádrže (parc.č. 298/1) v celé délce toku, tj. až k napojení do Třeštského potoka. Horní část trasy revitalizovaného toku je vedena návrhovou lokalitou Z6 (obytná zástavba), kde s ohledem na zachování potřebné šíře manipulačního pásma toku je trasa vyčleněna v kategorii veřejné prostranství (PV).

## Ochrana před povodněmi

Respektovat podmínky ochrany záplavového území významného vodního toku Třeštský potok včetně aktivní zóny stanovené při jeho vyhlášení.

## Protierozní opatření

- Územní plán vymezuje jako veřejné prostranství zastavitelnou plochu Z3 pro ochranu navržené zastavitelné plochy Z4 pro bydlení v rodinných domech před extravilánovými vodami.
- Územní plán vymezuje plochu změn v krajině K1 jako plochy smíšené nezastavěného území pro trvalé zatravnění s možností dalších protierozních úprav.
- Případná další protierozní opatření jsou přípustná na zemědělské půdě.

## ÚSES

Závazné podmínky v plochách prvků ÚSES:

### Hlavní

Je využití sloužící k udržení či zvýšení funkčnosti ÚSES.

### Nepřípustné

Je jakékoliv využití, podstatně omezující funkčnost ÚSES.  
Do vymezených ploch ÚSES nelze umisťovat budovy.

## Nadregionální, regionální a lokální ÚSES

### **Nadregionální systém**

Na území předmětného katastru se nachází NRBC 80 Pařezitý-Roštejn.

### **Regionální systém**

Na území předmětného katastru se nenachází RBC.

### **Lokální systém**

Lokální územní systém ekologické stability zahrnuje LBC 1 Pod Drdákem a LBK U Drdáku.

**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 (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘ. VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ).**

Územní plán vymezuje v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití pojmy:

Neobtěžující výrobní služby – plochy, stavby a zařízení služeb, pokud nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území.

Přípustná míra – je taková míra, kdy činnost v území nenarušuje užívání staveb a zařízení v ploše a okolí a nesnižuje kvalitu souvisejícího území, přičemž kvalita prostředí nesmí být narušena činnostmi, které dané prostředí obtěžují hlukem zápachem a dalšími negativními účinky.

Nesnižuje kvalitu prostředí souvisejícího území – nerušící výroba, řemesla a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

**BV – Plochy bydlení - v rodinných domech – venkovské**

**Hlavní využití:**

- výlučně pro bydlení v RD ve spojení s umístěním garáže a případným užitkovým využitím zahrady.

**Přípustné využití:**

- stavby pro bydlení;
- místní obslužné komunikace, pěší cesty;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití na pozemcích;
- další doplňkové stavby a činnosti související s funkcí bydlení na pozemcích staveb hlavního využití, např. přístřešky, bazény, pergoly, skleníky, kůlny, oplocení;
- plochy okrasné a rekreační zeleně;
- nezbytné plochy technického vybavení;
- dětská a rekreační hřiště, veřejná prostranství, drobná architektura, mobiliář obce;
- plochy, stavby a zařízení rodinné rekreace (chalupy, penziony v objektech pro bydlení).

**Podmíněně přípustné:**

- plochy, stavby a zařízení občanské vybavenosti, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením, (např. malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování);
- plochy, stavby a zařízení zemědělské výroby pro drobnou pěstitelskou a chovatelskou činnost samozásobitelského charakteru, pokud nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území.

**Nepřípustné využití:**

- činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- výšková hladina zástavby do 2 nadzemních podlaží + podkroví;
- intenzita využití stavebních pozemků do 40 %.

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

### **Hlavní využití:**

- plochy občanského vybavení, které jsou součástí veřejné infrastruktury a slouží pro uspokojování společných potřeb občanů;
- stavby a zařízení komerční občanské vybavenosti menšího rozsahu.

### **Přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby církevní;
- občanské vybavení komerční menšího rozsahu – stavby a zařízení pro obchod, stravování, ubytování, zařízení pro rekreaci (např. penziony apod.);
- ostatní služby a zařízení především nevýrobního charakteru;
- sportovní plochy (dětská hřiště, rekreační hřiště);
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury - např. místní komunikace, parkoviště, garáže, odstavná stání, plochy pro pěší;
- stavby a zařízení technické infrastruktury;
- veřejná prostranství, zeleň, drobná architektura, mobiliář obce, oplocení.

### **Podmíněně přípustné:**

- byty integrované ve stavbě občanského vybavení, pokud daná lokalita splňuje požadavky na bydlení podle platných hygienických předpisů.

### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí plochy občanské vybavenosti přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nová zástavba svým výškovým členěním nepřesáhne výškovou hladinu stávající zástavby občanské vybavenosti.

## **OS – Plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova**

### **Hlavní využití:**

- sportovní a tělovýchovná zařízení organizované a neorganizované.

### **Přípustné využití:**

- sportovní a rekreační hřiště a jejich vybavenost;
- zařízení pro administrativu, veřejné stravování (např. občerstvení, bufet), ubytování a další služby sloužící obsluze těchto území a vážící se k určující funkci;
- související dopravní a technická infrastruktura, parkovací a odstavné plochy, účelové a přístupové komunikace;
- veřejná prostranství, zeleň, oplocení, mobiliář obce, drobná architektura.

### **Podmíněně přípustné:**

- byty integrované ve stavbě občanského vybavení, pokud daná lokalita splňuje požadavky na bydlení podle platných hygienických předpisů.

### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí plochy občanské vybavenosti přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví.

## **PV - Plochy veřejných prostranství**

### **Hlavní využití:**

- veřejně přístupný uliční prostor a prostor návší.

### **Přípustné využití:**

- odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky, autobusové zastávky, chodníky, pěší cesty, čekárny;

- plochy staveb občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, stavby pro občerstvení, veřejně přístupné přístřešky, dětská hřiště včetně oplocení apod.);
- drobné sakrální stavby, mobiliář obce;
- veřejná zeleň, parky;
- plochy dopravní a technické infrastruktury.

#### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

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

#### **Hlavní využití:**

- kombinace bydlení s možností začlenění občanského vybavení a podnikatelských aktivit (drobná ekologicky nezávadná a nerušící výroba, služby a řemesla).

#### **Přípustné využití:**

- stavby pro bydlení;
- rekreační a užitkové zahrady;
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití na pozemcích majitelů;
- další doplňkové stavby a činnosti související s funkcí bydlení na pozemcích staveb hlavního využití, např. přístřešky, bazény, pergoly, skleníky, kůlny;
- rekreace ve stávajících objektech (rekreační chalupy), stavby a zařízení pro agroturistiku;
- stavby a zařízení pro zemědělskou malovýrobu na pozemcích majitelů usedlostí v kapacitách odpovídajících velikosti a objemu budov;
- občanské vybavení veřejné infrastruktury;
- dětská a rekreační hřiště;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury - např. místní komunikace, plochy pro parkování, odstavná stání, chodníky apod.;
- stavby a zařízení technické infrastruktury;
- veřejná prostranství, drobná architektura, mobiliář obce;
- liniová a plošná zeleň.

#### **Podmíněně přípustné:**

- plochy, stavby a zařízení komerční občanské vybavenosti, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením (např. prostory obchodu a služeb, provozovny veřejného stravování a ubytování);
- plochy, stavby a zařízení zemědělské výroby, pokud nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území;
- řemesla a služby, výrobní činnost, stavby pro skladování pokud nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území.

#### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- výšková hladina zástavby 2 nadzemní podlaží + podkroví.

### **DI - Plochy dopravní infrastruktury**

#### **Hlavní využití:**

- plochy silniční dopravní infrastruktury, plochy hlavních místních a účelových komunikací a plochy pro dopravní obsluhu území.

#### **Přípustné využití:**

- plochy pozemních komunikací včetně souvisejících pozemků a objektů – násypy, mosty, tunely, opěrné zdi a ostatní zařízení;
- plochy pro parkování a odstavování vozidel;
- plochy dopravních zařízení, autobusové zastávky, čekárny pro cestující, chodníky, cyklistické trasy a stezky;
- plochy doprovodné zeleně kolem komunikace, ÚSES;

- v zastavěném území stavby a zařízení technické infrastruktury;
- v nezastavěném území stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury.

**Nepřípustné využití:**

- činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití stavby.

**TI - Plochy technické infrastruktury**

**Hlavní využití:**

- plochy, stavby a zařízení technické infrastruktury.

**Přípustné využití:**

- plochy, stavby a zařízení pro zásobování pitnou vodou, odvádění a čištění odpadních vod, zásobování plynem, elektrickou energií a telekomunikace a spoje a trubicí přepravu produktů včetně zařízení sloužící obsluze těchto území;
- činnosti či zařízení bezprostředně související s určující funkcí v odpovídajících kapacitách a intenzitách;
- pozemky související dopravní infrastruktury, zeleň, oplocení.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

**W – Plochy vodní a vodohospodářské**

**Hlavní využití:**

- vodní plochy a toky.

**Přípustné využití:**

- pozemky vodních ploch (rybníky a ostatní vodní nádrže) toků a koryt;
- vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.);
- stavby, zařízení a jiná opatření související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže;
- revitalizační opatření, protipovodňová opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území, prvky USES, plochy zeleně;
- stavby, zařízení a jiná opatření veřejné dopravní a technické infrastruktury v zastavěném i nezastavěném území;
- stavby, zařízení a jiná opatření dopravní a technické infrastruktury v zastavěném území;
- stavby a opatření, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (například cyklistické stezky, hygienická zařízení).

**Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a opatření, které přímo nesouvisí s hlavním využitím plochy a nejsou uvedeny jako přípustné využití.

**NZ – Plochy zemědělské**

**Hlavní využití:**

- zemědělská půda a plochy související s hospodařením na zemědělské půdě.

**Přípustné využití:**

- plochy zemědělské půdy - orná půda, louky, pastviny, vinice, chmelnice, zahrady a sady, přípustné jsou změny kultur v rámci ZPF;
- stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová a protierozní opatření;
- stavby, zařízení a opatření pro ochranu přírody a krajiny, zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území, prvky územního systému ekologické stability;
- nezbytné stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

**Podmíněně přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, které jsou nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (silážní žlaby, ohradníky, přístřešky pro dobytek), pokud nedojde k narušení zájmů ochrany přírody a krajiny;

- stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (například hygienická zařízení, ekologická a informační centra), pokud nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu a nebude se jednat o půdy v I. a II. tř. ochrany;
- nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení (vodní plochy a toky), pokud zvýší ekologickou stabilitu území a zlepší vodohospodářské poměry v povodí;
- zalesnění zemědělských pozemků, pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a narušení organizace a hospodaření na ZPF.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a opatření, které přímo nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití.

### **NL – Plochy lesní**

#### **Hlavní využití:**

- plochy sloužící k plnění funkce lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí.

#### **Přípustné využití:**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- stávající plochy zemědělské půdy navazující na lesní pozemky, lesní školky na zemědělské půdě s možností oplocení;
- nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení (vodní plochy a toky);
- stavby, zařízení a opatření pro ochranu přírody a krajiny, zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území, prvky územního systému ekologické stability;
- stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová a protierozní opatření;
- nezbytné stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- stavby, zařízení a opatření pro výkon práva myslivosti a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (například hygienická zařízení, ekologická a informační centra), pokud nebudou omezeny funkce lesa a nedojde ke střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny;
- oplocení lesní půdy, pokud je nezbytné pro chovné a pěstební účely a pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a ke střetu se zájmy lesního hospodářství.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a opatření, které přímo nesouvisí s hlavním využitím plochy a nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

### **NS – Plochy smíšené nezastavěného území**

#### **Hlavní využití:**

- plochy převážně rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů s významným podílem na ekologické stabilitě území a na utváření krajinného prostředí.

#### **Přípustné využití:**

- krajinná zeleň, solitérní a liniová zeleň;
- trvalé travní porosty, orná půda, zahrady;
- vodohospodářské stavby a zařízení (vodní plochy a toky);
- stavby, zařízení a opatření pro ochranu přírody a krajiny, zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území, prvky územního systému ekologické stability krajiny;
- stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová a protierozní opatření;
- stavby a opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra a stavby, které s nimi bezprostředně souvisí);
- stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury;
- zalesnění zemědělských pozemků s výjimkou půd v I. a II. tř. ochrany.



### **Podmíněně přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, které jsou nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (silážní žlaby, ohradníky, přístřešky pro dobytek), pokud nedojde k narušení zájmů ochrany přírody a krajiny;
- stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti, pokud nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu a k narušení ochrany a přírody;
- oplocení, pokud je nezbytné pro chovné a pěstební účely a pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a narušení organizace ZPF.

### **Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a opatření, které přímo nesouvisí s hlavním využitím plochy a nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

## **G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.**

### **Veřejně prospěšné stavby**

#### **Dopravní infrastruktura**

**VDT 6** – nová místní obslužná komunikace a inženýrské sítě pro obsluhu navržené lokality P1.

**DK 06** - Homogenizace silnice II/112 ve vymezeném koridoru.

#### **Technická infrastruktura**

**VT 1** – veřejný vodovod

**VT 2** – veřejná kanalizace

**VT 3** – čistírna odpadních vod

### **Veřejně prospěšné opatření (VPO)**

Pro založení prvků územního systému ekologické stability

**VU2** - nadregionální biocentrum Pařezitý - Roštejn

## **H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVŮ KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A POPŘÍPADĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 Odst. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.**

Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

## **I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50, Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

**J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU  
PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Počet listů textové části: 17 listů formátu A4.

Počet výkresů grafické části: 3 výkresy v měřítku 1 : 5 000.