ÚZEMNÍ PLÁN

O B Č O V

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

TEXTOVÁ ČÁST
ÚZEMNÍHO PLÁNU
S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ
architektura | urbanismus | komplexní služby

prosinec 2025

Objednatel:

Obec Občov

Občov 12, 261 01 Příbram 1

určený zastupitel: MUDr. Zbyněk Mach, starosta

Pořizovatel:

Obecní úřad Občov

Občov 12, 261 01 Příbram 1

oprávněná úřední osoba: Ing. Renata Perglerová

Zpracovatel:

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ

Podolské nábřeží 17/24

147 00 Praha 4

Zodpovědný projektant:

Ing. Petra Halounová, ČKA 03966 (A.2)

Kolektiv zpracovatelů:

Ing. Petra Halounová

Ing. Jan Krátký

Ing. Marie Wichsová, PhD.

Ing. Sylva Kajnarová

Ing. Václav Jetel

Mgr. Alena Smrčková, PhD.

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU:

a) Vymezení zastavěného území ... 6

b) Základní koncepce rozvoje území obce ... 6
b.1) Základní koncepce rozvoje území obce ... 6
b.2) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce ... 7

c) Urbanistická koncepce ... 8
c.1) Urbanistická koncepce ... 8
c.2) Plošné uspořádání území ... 9
c.3) Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch ... 10
c.4) Prostorové uspořádání území ... 12
c.5) Systém sídelní zeleně ... 12

d) Koncepce veřejné infrastruktury ... 13
d.1) Dopravní infrastruktura ... 13
d.2) Technická infrastruktura ... 14
d.3) Občanské vybavení ... 16
d.4) Veřejná prostranství ... 17
d.5) Požadavky civilní ochrany ... 17

e) Koncepce uspořádání krajiny ... 17
e.1) Koncepce uspořádání krajiny ... 17
e.2) Plochy s rozdílným způsobem využití v krajině ... 18
e.3) Plochy změn v krajině ... 18
e.4) Územní systém ekologické stability ... 18
e.5) Prostupnost krajiny ... 20
e.6) Protierozní opatření ... 20
e.7) Opatření proti povodním a jiným živelním pohromám ... 21
e.8) Rekreace ... 21
e.9) Zvyšování retenční schopnosti území ... 21
e.10) Dobývání ložisek nerostných surovin ... 22

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití ... 22
f.1) Obecné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití ... 22
f.2) Plochy s rozdílným způsobem využití ... 23

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci ... 33
g.1) Vymezení veřejně prospěšných staveb ... 33
g.2) Vymezení veřejně prospěšných opatření ... 34

h) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny ... 34

i) Stanovení pořadí provádění změn v území ... 34

j) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech ... 35

Použité zkratky ... 37

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU:

1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
2a. Hlavní výkres	1 : 5 000
2b. Hlavní výkres – detail	1 : 2 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
4. Výkres s prvky regulačního plánu a pořadím provádění změn v území (etapizace)	1 : 1 000

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(1) Zastavěné území je územním plánem vymezeno k datu 1. 12. 2025. Hranice zastavěného území je vyznačena v těchto výkresech grafické části územního plánu:

- 1. Výkres základního členění území;
- 2a. Hlavní výkres;
- 2b. Hlavní výkres - detail.

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

b.1) Základní koncepce rozvoje území obce

(2) Územní plán je zpracován pro celé správní území obce Občov, které zahrnuje 1 katastrální území Občov.

(3) Územní plán stanovuje tyto základní principy rozvoje území obce:

a) vytvořit předpoklady pro vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,

b) zajistit přiměřený rozvoj všech funkčních složek zastavěného a nezastavěného území s ohledem na potřeby obyvatel, ochranu hodnot území a při respektování limitů využití území,

c) posílit stabilitu obyvatelstva vytvořením podmínek pro rozvoj kvalitního bydlení a občanského vybavení s ohledem na velikost a význam obce v rámci sídelní struktury, polohu v sousedství významného centra osídlení Příbram, dobrou dopravní dostupnost dálnice D4 a dalších center osídlení,

d) vytvořit podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit při minimálních negativních dopadech na životní prostředí,

e) vytvořit podmínky pro každodenní rekreaci obyvatel obce a rozvoj rekreačního využívání krajiny šetrnými formami rekreace a cestovního ruchu (pěší turistika, cykloturistika, hipoturistika, apod.), které budou využívat stávající a navrhované cesty v krajině a propojí Občov se sousedními obcemi a zajímavými cíli v okolí,

f) rozvíjet a zkvalitnit dopravní a technickou infrastrukturu pro zlepšení životního prostředí a kvality života obyvatel obce, zejména zajistit komunikační prostupnost zastavěného území, zvýšit prostupnost krajiny, rozvíjet nemotorovou dopravu pro každodenní a rekreační provoz, řešit zásobování vodou, vytvořit podmínky pro usměrněný rozvoj výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie;

g) při navrhování ploch a koridorů a při přípravě konkrétních záměrů v plochách a koridorech minimalizovat zábor zemědělského půdního fondu a zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa,

h) chránit a rozvíjet malebnou podbrdskou krajinu s venkovským sídlem harmonicky zasazeným do krajinného obrazu;

i) vytvořit podmínky pro ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze, sucho, přehřívání, apod.) přírodě blízkými opatřeními s cílem minimalizovat rozsah případných škod,

j) v nezastavěném území respektovat a doplňovat cestní síť s doprovodnou zelení, vymezovat plochy a linie krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny, zajištění migrační prostupnosti území, členění větších ploch zemědělské půdy, zvýšení retenční schopnosti a snížení erozní ohroženosti území, zlepšení vodního režimu, klimatických poměrů a obohacení obrazu krajiny.

b.2) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

b.2.1) Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

(4) Při územím rozvoji obce Občov a při rozhodování o změnách v území budou respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem využity dále uvedené přírodní hodnoty:

a) krajina na území obce jako vyvážený celek tvořený nezastavěným územím, zastavěným územím a plochami určenými k zastavění;

b) významné krajinné prvky dle § 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, tedy lesy, vodní toky a jejich údolní nivy a rybníky;

c) biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců;

d) přírodní biotopy dle mapování AOPK ČR – formační skupiny – lesy (L), sekundární trávníky a vřesoviště (T), křoviny (K), mokřady a pobřežní vegetace (M), vodní toky a nádrže (V);

e) skladebné části územního systému ekologické stability vymezené v kapitole e) a v grafické části ÚP - Hlavní výkres;

f) zemědělské půdy;

g) plochy a linie krajinné zeleně v zemědělských plochách zvyšující ekologickou stabilitu a protierozní ochranu zemědělských ploch.

(5) Přírodní hodnoty budou chráněny před přímými i nepřímými vlivy z výstavby a dalších činností a aktivit souvisejícími se stavbami a s rozvojem obce, a ze zemědělské činnosti, které by mohly ohrozit jejich celistvost a funkčnost.

b.2.2) Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot

(6) Při územím rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území budou respektovány, chráněny, odpovídajícím způsobem využívány a dále rozvíjeny uvedené kulturní hodnoty:

a) urbanistická kompozice sídla Občov, zejména stopy historické struktury a historické jádro Občova;

b) nemovité kulturní památky, zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR;

c) památky místního významu (pomníky, křížky, apod.), včetně jejich bezprostředního okolí, které nejsou zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

(7) Celé správní území obce bude respektováno jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

b.2.3) Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

(8) Při územím rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území budou respektovány, chráněny, odpovídajícím způsobem využívány a dále rozvíjeny uvedené civilizační hodnoty:

a) struktura osídlení,

b) stavby a zařízení občanského vybavení a veřejná prostranství,

c) stavby a zařízení dopravní infrastruktury,

d) stavby a zařízení technické infrastruktury.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

c.1) Urbanistická koncepce

(9) Urbanistická koncepce, která je uplatněna v tomto územním plánu a bude respektována při pořizování jeho změn a v řízeních o změnách v území obce, je založena na těchto zásadách:

a) zachovat uspořádání a význam obce Občov v rámci sídelní struktury; osídlení se bude rozvíjet ve formě jednoho samostatného sídla Občov, nebude docházet k založení nových sídel;

b) pro rozvoj zástavby přednostně využívat plochy v zastavěném území (stavební proluky, transformační plochy, rekonstrukce stávající zástavby); zastavitelné plochy vymezovat ve vazbě na zastavěné území;

c) zachovat venkovský charakter sídla Občov, respektovat a vhodně rozvíjet specifické znaky struktury a charakteru zástavby sídla, které se vyznačují souvislou zástavbou zemědělských usedlostí a samostatně stojících (izolovaných) rodinných domů, vázanou na náves a převážně nepravidelnou uliční síť. Pozemky mají převážně nepravidelný, obdélný tvar a nejsou v celé šíři zastavěny. Orientace staveb k veřejnému prostranství/komunikaci (štítová, okapová) je přizpůsobena uspořádání pozemků vůči veřejnému prostranství/komunikaci. Hlavní stavby jsou umístěny ve vazbě na veřejné prostranství či komunikaci, průčelí domů lemují veřejné prostranství či komunikaci. Hospodářské a doplňkové stavby svým umístěním, výrazem, provedením a objemem doplňují stavbu hlavní a respektují charakter venkovské zástavby definované v kapitole j). Zeleň zahrad a sadů tvoří harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny.

d) zachovat strukturu a charakter zástavby historického jádra Občova při změnách dokončených staveb či návrhu nových staveb, zejména umístění staveb na pozemcích, výšku staveb, obdélný půdorys staveb, orientaci staveb k veřejnému prostranství, tvar a sklon střech;

e) architektonické řešení a výšková hladina zástavby v sídle bude respektovat charakter a drobné měřítko venkovské zástavby, krajinný ráz území a nesmí narušit dálkové pohledy na sídlo;

f) rozptýlená smíšená obytná zástavba v krajině (samota U Budských) je stabilizována a nebude plošně rozšiřována;

g) rozvíjet smíšené využití území s převahou trvalého bydlení v rodinných domech, umožňující rozvoj rekreace, občanského vybavení a podnikatelských aktivit, které nenaruší kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení;

h) respektovat stávající stavby a zařízení občanského vybavení a rozvíjet je s ohledem na pozici obce v rámci sídelní struktury, populační velikost obce a potřeby jejích obyvatel;

i) zachovat a rozvíjet veřejná prostranství pro zajištění prostupnosti zastavěného území, umožnění budoucího rozvoje sídla, propojení sídla s krajinou, dopravního zpřístupnění a obsluhy pozemků a míst pro setkávání, pobyt a rekreaci obyvatel obce;

j) plochy výroby a skladování jsou stabilizovány; stavby a zařízení pro podnikatelské aktivity je možné umístit i v rámci ploch smíšených obytných venkovských (SV) v souladu s podmínkami stanovenými v kapitole f);

k) chránit a rozvíjet plochy a prvky sídelní zeleně, které dotváří obraz sídla v krajině, zvyšují estetickou kvalitu prostorů a zlepšují mikroklima v sídle:

k.1) chránit, obnovovat a rozvíjet plochy a prvky sídelní zeleně na veřejných prostranstvích;

k.2) v okrajových částech sídla zajistit harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny plochami zahrad, sadů nebo ostatní sídelní zeleně;

k.3) výrobní areály začleňovat do krajiny a sídla výsadbou vzrostlé zeleně;

k.4) snižovat rozsah zpevněných nepropustných povrchů s cílem přirozeného zadržování, vsakování a využívání srážkových vod přímo v místě spadu a zpomalení odtoku srážkových vod z území;

k.5) chránit, udržovat a rozvíjet vodní plochy a toky včetně břehových porostů.

c.2) Plošné uspořádání území

(10) Územní plán vymezuje tyto plochy a koridory:

a) plochy stabilizované (stav), tj. plochy s vysokou mírou stability využití i prostorového uspořádání, u nichž se v návrhovém období územního plánu předpokládá pouze zachování, dotvoření, doplnění a rehabilitace stávající urbanistické struktury a zástavby bez možnosti zásadních změn a další rozsáhlé stavební činnosti,

b) zastavitelné plochy (Z) dle § 12 písm. i) stavebního zákona, vymezené převážně mimo zastavěné území a určené k zastavění,

c) transformační plochy (T) dle § 12 písm. k) stavebního zákona, vymezené v rámci zastavěného území a určené k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného, nebo zanedbaného území za účelem jeho opětovného využití,

d) plochy změn v krajině (K) dle § 12 písm. l) stavebního zákona, určené ke změně stávajícího využití na jiné využití nezastavěného území vymezené v nezastavěném území,

e) koridory (CNZ, CNU) dle § 12 písm. e) stavebního zákona, v jejichž ploše lze umístit stavbu dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy v poloze, která nejlépe vyhovuje místním podmínkám (zpravidla po prověření vedení v podrobnější dokumentaci),

(11) Podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v kapitole f).

(12) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány tyto podmínky využití ploch koridorů:

a) v rámci vymezeného koridoru je nepřípustné umísťování staveb nebo změna způsobu využití území, které by znemožnily nebo ztížily realizaci záměru, pro který je koridor určen;

b) pro nevyužité části koridoru bude po započetí užívání dokončené stavby platný stanovený způsob využití ploch překrytých koridorem;

c) koridor nebo jeho část zaniká dokončením stavby nebo její části, pro níž je příslušný koridor vymezen. Po zániku koridoru zůstává platný stanovený způsob využití plochy překryté předmětným koridorem.

c.3) Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch

(13) Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy, pro které jsou nad rámec kapitoly f) stanoveny specifické podmínky využití uvedené v následující tabulce:

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Specifické podmínky využití
Z.01	2,38	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěno max. 18 RD. Stanoveno pořadí provádění změn v území (etapizace) viz kapitola j). V dalších stupních projektové přípravy záměru bude v ploše vymezeno veřejné prostranství o výměře nejméně 5% této plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.02	1,72	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěno max. 8 RD. Stanoveno pořadí provádění změn v území (etapizace) viz kapitola j). Využití plochy bude respektovat požadavky stanovené pro odvodňovací zařízení v kapitole d.2.2).
		PU	veřejná prostranství všeobecná	
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.03	0,79	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěno max. 6 RD. Stanoveno pořadí provádění změn v území (etapizace) viz kapitola j). Doprovodná zeleň podél stávající komunikace bude v co největší míře zachována.
		PU	veřejná prostranství všeobecná	
Z.04	0,08	TU	technická infrastruktura všeobecná	Plocha pro vodojem.
Z.05	0,31	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše budou umístěny max. 3 RD. V navazujících schvalovacích řízeních konkrétních staveb bude zohledněn vliv hluku ze stávající plochy VZ (výroba zemědělská a lesnická) v případě provozů s hlukovou zátěží na navržené bydlení.
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.06	0,65	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěno max. 5 RD. Stanoveno pořadí provádění změn v území (etapizace) viz kapitola j).
		PU	veřejná prostranství všeobecná	

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Specifické podmínky využití
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.07	0,13	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěn max. 1 RD.
Z.08	0,21	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše budou umístěny max. 2 RD.
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.09	0,76	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěno max. 7 RD. Stanoveno pořadí provádění změn v území (etapizace) viz kapitola j).
		PU	veřejná prostranství všeobecná	
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.10	0,51	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše budou umístěny max. 2 RD.
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.11	0,22	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěn max. 1 RD.
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.12	0,21	TU	technická infrastruktura všeobecná	Plocha pro obecní kompostárnu. Max. výška staveb bude 5 m. Každá jednotlivá budova bude mít zastavěnou plochu max. 60 m^2 a zároveň celková zastavěná plocha všech budov bude max. 100 m^2. Více budov nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek.
Z.13	0,60	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše budou umístěny max. 3 RD. Stanoveno pořadí provádění změn v území (etapizace) viz kapitola j). Využití plochy bude respektovat požadavky stanovené pro odvodňovací zařízení v kapitole d.2.2).
		PU	veřejná prostranství všeobecná	
Z.14	1,05	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěno max. 11 RD. Stanoveno pořadí provádění změn v území (etapizace) viz kapitola j).
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.15	0,94	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše budou umístěny max. 3 RD.
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	

(14) Územní plán vymezuje tyto transformační plochy, pro které jsou nad rámec kapitoly f) stanoveny specifické podmínky využití uvedené v následující tabulce:

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Specifické podmínky využití
T.01	0,50	OS	občanské vybavení sportu	Zachovat doprovodnou zeleň podél vodního toku. V navazujících schvalovacích řízeních konkrétních staveb bude v případě navržených

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Specifické podmínky využití
				stacionárních zdrojů hluku v rámci plochy řešen vliv hluku na stávající případně navrhovanou obytnou zástavbu.
T.02	0,77	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše budou umístěny max. 4 RD.
T.03	0,92	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěno max. 8 RD.
T.04	0,12	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěn max. 1 RD.
T.05	0,39	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše budou umístěny max. 2 RD.
		PU	veřejná prostranství všeobecná	Stanoveno pořadí provádění změn v území (etapizace) viz kapitola j).
T.06	0,10	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěn max. 1 RD.
T.07	0,23	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše budou umístěny max. 2 RD.

c.4) Prostorové uspořádání území

(15) Územní plán vymezuje části územního plánu s prvky regulačního plánu U.01 – U.03, které jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území.

(16) Vybrané zastavitelné plochy (Z.03, Z.05, Z.06, Z.08, Z.09, Z.14) a transformační plochy (T.03, T.05, T.06, T.07) jsou dále podrobně řešeny ve Výkrese s prvky regulačního plánu a pořadím provádění změn v území (etapizace). V rámci těchto návrhových ploch budou hlavní stavby umístěny uvnitř plochy souvisle vymezené stavebními čarami.

(17) Podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v kapitole f). Specifické podmínky využití jednotlivých zastavitelných ploch a transformačních ploch nad rámec kapitoly f) jsou uvedeny v kapitole c.3).

c.5) Systém sídelní zeleně

(18) Systém sídelní zeleně je tvořen plochami zeleně v zastavěném území obce s návazností na systém zeleně ve volné krajině. Jedná se o tyto plochy:
- ZZ – zeleň zahradní a sadová,
- doplňková sídelní zeleň, zahrady, sady v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území.

(19) Pro ochranu stávajících prvků systému sídelní zeleně a rozvoj sídelní zeleně se stanovují tyto zásady:

a) pří plánování a projektování staveb minimalizovat kácení vzrostlých dřevin,

b) pro výsadby zeleně využít přednostně autochtonní dřeviny odpovídající geografickým a stanovištním podmínkám v dané ploše.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

d.1) Dopravní infrastruktura

(20) Základní dopravní systém a obsluhu řešeného území bude i výhledově zajišťovat doprava silniční a nemotorová.

(21) Pro zpřístupnění a obsluhu zastavitelných a transformačních ploch bude využívaná stávající silnice III/11417, síť místních a účelových komunikací, doplněné o nově navrhované komunikace jako součást veřejných prostranství.

(22) Pro hospodářské zpřístupnění pozemků a zajištění prostorové prostupnosti krajiny pro pěší a cyklistickou dopravu s návaznostmi na cestní síť sousedních obcí bude využívána síť stávajících účelových komunikací.

(23) Pro zajištění bezpečnosti cyklistické dopravy v nadregionální trase Příbram – Občov – Kotenčice – Dobříš – Praha je v úseku Občov – hranice obce směr Suchodol navržena samostatná stezka podél silnice III/11417, ve směru na Příbram je využita stávající účelová komunikace Občov – Dubno.

(24) Pro pěší a cyklisty bude dále využívána stávající cestní a komunikační síť obce s návaznostmi na cestní a komunikační síť sousedních obcí.

(25) Obslužnost veřejnou dopravou bude i výhledově zajišťována dopravou autobusovou se stávajícím rozložením zastávek.

d.1.1) Doprava silniční

Silnice III. třídy

(26) Silnice III/11417 Příbram – Dobříš je i výhledově stabilizovaná, v zastavěné části sídla doporučená k dílčím úpravám včetně chodníků a přidruženého prostoru jako součást páteřní uliční sítě a veřejného prostranství sídla.

Místní a účelové komunikace

(27) Stávající síť místních komunikací je ve svém plošném rozložení a uspořádání respektována, v dílčích úsecích doporučena k částečné přestavbě s úpravou přidruženého prostoru jako součást veřejného prostranství. V zastavěném území, v úsecích s omezenou šířkou průjezdu, je dle místních podmínek doporučené doplnění výhyben.

(28) Pro zpřístupnění a obsluhu navrhovaných zastavitelných a transformačních ploch jsou jako součást navrhovaného veřejného prostranství vymezeny plochy pro nové komunikace v šíři prostranství min. 8,0 m:
- Z.02 - místní komunikace jako součást veřejného prostranství,
- Z.03 a T.05 - místní komunikace jako součást veřejného prostranství,
- Z.06 - místní komunikace jako součást veřejného prostranství,
- Z.13 - místní komunikace jako součást veřejného prostranství.

(29) Územní plán respektuje stávající účelové komunikace (polní cesty), které jsou potvrzeny jako funkční součást cestní sítě pro hospodářskou a nemotorovou dopravu.

d.1.2) Doprava v klidu

(30) Nároky na dopravu v klidu na veřejných prostranstvích budou řešeny v rámci celkové úpravy veřejného prostoru. Nároky na parkovací stání vozidel u zastavitelných a transformačních ploch budou v souladu s charakterem užívání staveb zajištěny na vlastních pozemcích nebo jako součást stavby.

d.1.3) Doprava nemotorová

(31) Pro nemotorovou dopravu budou společně s hospodářskou dopravou využívány stávající a navrhované účelové komunikace (polní cesty).

(32) Jako součást cyklistické trasy nadregionálního významu NR12 Jíloviště – Dobříš - Příbram je pro sportovně rekreační využití i pro každodenní vyjížďku do zaměstnání a do škol v relaci Příbram – Dubno – Občov – Suchodol – Dobříš vymezen koridor v šířce 10 m (včetně doprovodné zeleně) pro umístění stezky pro pěší a cyklisty, vedený podél silnice III/11417:
- CNU.02 – koridor pro stezku pro pěší a cyklisty Občov – (Suchodol – Dobříš)

(33) Pro pěší a cyklistickou dopravu v úseku Občov - Příbram je koridor NR12 veden po stávající účelové komunikaci Občov – křižovatka s I/18 Dubno a dále po silnicích I/18H a II/118 přes Dubno na Příbram.

(34) Pro rekreační využití pěšími, příp. cyklisty ve spojení Občov, severovýchod - Suchodol může být využívána cesta s protierozní funkcí v krajině, navrhovaná jako součást revitalizace vodního toku zaústěného do rybníka Nelibec v Suchodole:
- CNU.01 – koridor pro revitalizaci vodního toku a cestu s protierozní funkcí.

d.2) Technická infrastruktura

(35) Územní plán navrhuje změnu koncepce technické infrastruktury spočívající ve vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu.

(36) Nové úseky inženýrských sítí technické infrastruktury v zastavěném území budou vedeny přednostně ve veřejných prostranstvích.

(37) Územní plán respektuje ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury.

(38) Při trasování inženýrských sítí v návrhových plochách budou respektována pravidla koordinace vedení.

(39) Koncepce technické infrastruktury je graficky znázorněna v Koordinačním výkrese.

d.2.1) Energetika

(40) Energetická koncepce návrhových ploch se v současnosti zakládá na dvojcestném zásobování energiemi, a to:

- elektrická energie + zemní plyn.

Zásobování elektrickou energií

(41) Územní plán navrhuje výstavbu dvou distribučních trafostanic pro návrhové plochy na severozápadním a jihozápadním okraji zastavěného území. Pro trafostanici bude vymezen samostatný pozemek přístupný z veřejného prostoru, jeho konkrétní umístění bude určeno v dalších stupních projektové přípravy stejně jako trasa přívodu VN.

(42) Územní plán připouští posílení stávajících trafostanic včetně změny jejich provedení, přeložky a nové trasy podzemního vedení VN, které budou případně vyvolány novými potřebami při posílení distribučních trafostanic a modifikací tras při výstavbě v návrhových plochách. Nové trasy a přeložky VN i NN budou navrženy a umístěny v rámci navazující projektové přípravy, a to přednostně ve veřejných prostranstvích.

(43) Územní plán zpřesňuje vymezení koridoru pro výstavbu vedení VVN Příbram – Dobříš (CNZ.E20).

Zásobování plynem

(44) Územní plán nenavrhuje koncepční změny v zásobování plynem. Návrhové plochy budou napojeny prodloužením stávajících plynovodů.

Zásobování teplem

(45) Hlavním zdrojem pro vytápění zůstává v současné době zemní plyn, postupně bude na jeho úkor posilovat elektrická energie. Územní plán vytváří podmínky pro širší využití netradičních a obnovitelných zdrojů energie pro vytápění, zejména tepelných čerpadel.

d.2.2) Vodní hospodářství

Zásobování vodou

(46) V obci bude vybudován veřejný vodovod napojený na skupinový vodovod Dobříšsko a Novoknínsko z čerpací stanice Suchodol včetně přívodního řadu ze Suchodolu (koridor CNU.03), vodojemu Občov s automatickou tlakovou stanicí (plocha Z.04) a hlavního zásobovacího řadu do Suchodolu (koridor CNU.03).

(47) Veřejný vodovod bude provozován též jako vodovod požární, provizorně bude využívána obecní požární nádrž.

(48) Pro zásobování vodou budou do vybudování vodovodu a v plochách mimo jeho dosah nadále využívány individuální vodní zdroje – domovní studny.

Odvádění a likvidace odpadních vod (kanalizace)

(49) Splašková kanalizace bude dobudována dle návrhu.

(50) Současná kapacita čistírny odpadních vod (ČOV) pro navrhovaný rozvoj nedostačuje. Předpokládaná výstavba vyvolá potřebu rozšíření kapacity ČOV formou posílení, nebo vybudování další centrální ČOV, na celkovou kapacitu cca 500 EO.

(51) V odloučených lokalitách, kde není navržena kanalizace, budou budovány domovní ČOV nebo jímky na vyvážení s atestem nepropustnosti.

(52) Bude dodržována povinnost zasakování či retence dle § 5 vodního zákona a § 140 stavebního zákona. Pro nové či rekonstruované zpevněné plochy budou přednostně používány polopropustné povrchy doplněné vsakovacími prvky, respektive při nemožnosti vsakovat budou instalovány prvky pro akumulaci a zpoždění odtoku dešťových vod.

Odvodňovací zařízení

(53) Stavby hlavních odvodňovacích zařízení (HOZ) budou respektovány a bude zachována jejich funkčnost.

(54) Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél zakrytých úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 4 m od osy potrubí na obě strany a podél otevřených HOZ oboustranný manipulační pruh v šíři 4 m od vrchní hrany. V případě provádění výsadeb okolo HOZ bude výsadba realizována pouze po jedné straně ve vzdálenosti min. 3 m od vrchní hrany u otevřených HOZ a u zakrytých HOZ ve vzdálenosti min. 4 m od osy potrubí.

(55) Do HOZ nebudou vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody.

(56) V případě narušení drenážního systému podrobných odvodňovacích zařízení (POZ) stavební činností musí stavebník provést technická opatření, jež zajistí jeho opětovnou funkčnost, a při provádění výsadeb na plochách POZ je třeba provést taková opatření, aby bylo zabráněno prorůstání kořenů do drenáží a nedošlo k porušení jejich funkčnosti.

d.2.3) Elektronické komunikace

(57) Stávající systém vyhovuje i pro návrhové období a zůstane zachován. Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

d.2.4) Odpadové hospodářství

(58) Stávající systém vyhovuje i pro návrhové období a zůstane zachován.

(59) Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu Z.12 pro zřízení obecní kompostárny.

d.3) Občanské vybavení

(60) Základním principem koncepce občanského vybavení je zachovat a rozvíjet občanské vybavení s ohledem na pozici obce v rámci sídelní struktury, populační velikost obce, potřeby jejích obyvatel a velmi dobrou dopravní dostupnost významného obslužného centra Příbram, dálnice D4 a dalších center osídlení.

(61) Územní plán respektuje a územně stabilizuje plochy občanského vybavení všeobecného.

(62) Pro rozvoj sportu a volnočasových aktivit je vymezena plocha T.01 na východním okraji sídla.

(63) Stavby a zařízení občanského vybavení je možné umístit i v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití v kapitole f).

d.4) Veřejná prostranství

(64) Územní plán respektuje stávající veřejná prostranství a vymezuje nová veřejná prostranství v rámci zastavitelných ploch a transformačních ploch pro zajištění prostupnosti zastavěného území, propojení sídla s krajinou, dopravního zpřístupnění a obsluhy stavebních pozemků a míst pro setkávání, pobyt a rekreaci obyvatel obce.

(65) Při navrhování nových zastavitelných ploch budou vymezovány plochy veřejných prostranství, které umožní budoucí územní rozvoj sídla a komunikační prostupnost území.

(66) Nedílnou součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň, kterou je třeba chránit, obnovovat a rozvíjet s cílem zajištění funkce estetické a hygienické a zlepšení mikroklimatu v sídle.

(67) Jako významné krajinotvorné prvky v sídle budou chráněny, udržovány a rozvíjeny vodní plochy, včetně břehových porostů.

(68) Při navrhování nových veřejných prostranství je třeba navrhovat dostatečnou šířku uličních prostorů pro možnost realizace pásů zeleně včetně stromových výsadeb, které budou plnit roli estetickou, budou zlepšovat mikroklima v sídle a hospodaření se srážkovými vodami.

(69) Veřejná prostranství je možné umístit i v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití v kapitole f).

d.5) Požadavky civilní ochrany

(70) Územní plán nenavrhuje nové plochy pro potřeby civilní ochrany.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

e.1) Koncepce uspořádání krajiny

(71) Koncepce uspořádání krajiny, která je uplatněna v tomto územním plánu a bude vždy respektována při pořizování jeho změn a v řízeních o změnách v území obce, je založena na těchto základních principech:

a) volná krajina reprezentovaná nezastavěným územím je nedílnou součástí území obce, spolu se zastavěným územím tvoří vyvážený a funkční celek a vytváří prostor zejména pro:

a.1) zemědělskou činnost,

a.2) volnočasové aktivity a turistiku,

a.3) přírodní procesy nezbytné pro obnovu přírodních zdrojů, retenci vody v krajině a zdravé a vyvážené životní prostředí,

b) stávající plochy zemědělského půdního fondu jsou, s výjimkou pozemků vymezených tímto územním plánem jako zastavitelné plochy a plochy změn v krajině, stabilizovány pro zemědělskou činnost a plnění dalších, zejména ekologických a rekreačních funkcí,

c) významné krajinné prvky, prvky krajinné zeleně (aleje podél cest, vegetační doprovod vodotečí a vodních ploch a další krajinná zeleň) jsou stabilizovány a doplněny do provázaného systému zajišťujícího posílení stability krajiny, zvýšení biodiverzity, členění velkých ploch

orné půdy, snížení erozní ohroženosti půd, zlepšení vodního režimu krajiny a obohacení obrazu krajiny s tím, že základem tohoto systému budou biokoridory a biocentra územního systému ekologické stability,

(72) Při územním rozvoji obce a při činnostech s ním spojených bude respektováno a chráněno území v nivě bezejmenné vodoteče a drobné vodní plochy na území obce. Budou zajištěny podmínky pro revitalizaci vodních toků.

e.2) Plochy s rozdílným způsobem využití v krajině

(73) Plochy v krajině jsou vymezeny jako plochy se způsobem využití:
- AU – zemědělské všeobecné
- LU – lesní všeobecné
- MU – smíšené krajinné všeobecné
- WT – vodní a vodních toků

(74) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je zakresleno v Hlavním výkrese. Podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny v kapitole f).

e.3) Plochy změn v krajině

(75) V rozsahu zakresleném v Hlavním výkrese jsou vymezeny následující plochy změn v krajině:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Výměra (ha)	Účel vymezení
K.01	MU - smíšené krajinné všeobecné	1,87	Plocha pro založení biokoridoru LBK.OV01
K.02	MU - smíšené krajinné všeobecné	0,82	Plocha pro suchou nádrž (poldr)

(76) Podmínky pro plochy v krajině jsou uvedeny v podmínkách využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v příslušných částech kapitoly f).

e.4) Územní systém ekologické stability

(77) V řešeném území jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) na lokální úrovni, s doplňkovými podpůrnými interakčními prvky.

(78) Územní plán vymezuje tyto skladebné části ÚSES:

Název	Stav/návrh
LBC.OV01 Pod Občovem	stav
LBC.OV02 Pod Laudátem	stav
LBC.05 Voňavka	stav
LBK.OV01	návrh
LBK.OV02	stav
LBK.DV04	stav
LBK.06	stav

Název	**Stav/návrh**
Interakční prvky	
IP.01	návrh
IP.02	návrh
IP.03	návrh
IP.04	návrh
IP.05	návrh
IP.06	návrh
IP.07	návrh
IP.08	návrh
IP.09	návrh
IP.10	návrh
IP.11	návrh
IP.12	návrh
IP.13	návrh
IP.14	návrh
IP.15	návrh
IP.16	návrh

(79) Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu (2a. Hlavní výkres) nad plochami s rozdílným způsobem využití definované v kapitole f). Níže uvedená opatření a doporučení dále upřesňují regulativy pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Při rozhodování v území mají přednost následující stanovená opatření a doporučení pro skladebné části ÚSES:

a) Respektovat biocentra jako plochy pro trvalou existenci přírodních nebo přírodě blízkých ekosystémů.

b) Respektovat biokoridory jako migrační trasy v krajině.

c) Doplňovat navržené prvky územního systému ekologické stability (ÚSES).

d) Respektovat stávající interakční prvky jako přírodně cenné segmenty krajiny menšího měřítka, které posilují její ekologickou stabilitu. Doplňovat navrhované interakční prvky ve formě linií a ploch mimolesní krajinné zeleně.

e) Do skladebných částí vymezených jako návrh neumisťovat stavby a zařízení, které by vedly k znemožnění založení dané skladebné části. Tyto skladebné části je nutné založit alespoň v rozsahu minimálních prostorových parametrů. Minimální prostorové parametry skladebných částí ÚSES jsou:
   - min. šířka lokálního biokoridoru – lesní ekosystémy 15 m, ekosystémy luční a bezlesých mokřadů 20 m;
   - min. velikost lokálního biocentra – lesní a luční ekosystémy 3 ha, ekosystémy bezlesých mokřadů 1 ha.

f) V plochách skladebných částí ÚSES je přípustné zakládat nové porosty dřevin tvořené především domácími druhy, vhodnými vegetačními zásahy posilovat přirozenou druhovou

skladbu stávajících porostů a podporovat biodiverzitu území, revitalizovat vodní toky, podporovat migrační prostupnost vodních toků, zakládat mokřady, apod.).

g) Skladebné části ÚSES je nutné považovat přednostně za nezastavitelné. Stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, liniovou dopravní a technickou infrastrukturu je možné do ÚSES umisťovat za těchto podmínek:
   - minimalizovat rozsah vzájemných prostorových a plošných kolizí, nesnižovat ekologickou stabilitu území a tím funkčnost skladebné části ÚSES;
   - při přechodu záměrů liniové dopravní nebo technické infrastruktury přes biokoridory preferovat kolmé křížení;
   - nevkládat do skladebných částí ÚSES neprostupné bariéry, u záměrů nezbytné liniové dopravní a technické infrastruktury procházející přes ÚSES zajišťovat migrační prostupnost území;
   - stavby a zařízení pro zemědělství, vodní hospodářství lze do skladebných částí ÚSES umisťovat pouze za předpokladu, že bude kladen důraz na minimalizaci nárůstu zpevněných ploch, nedojde k neodůvodněnému zásahu do stávající vegetace, narušení kontinuity ÚSES, fragmentaci ÚSES, znečištění území, apod.).

h) Ostatní stavby ve smyslu § 122 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nejsou v plochách skladebných částí ÚSES přípustné.

i) Nepřipouštět oplocování pozemků v plochách zařazených do skladebných částí ÚSES.

e.5) Prostupnost krajiny

(80) Pro prostupnost krajiny pro pěší a cyklisty a pro obsluhu pozemků jsou stabilizovány místní a účelové komunikace.

(81) Územní plán pro zvýšení prostupnosti krajiny vymezuje tyto koridory:
   - CNU.01 – koridor pro revitalizaci vodního toku a cestu s protierozní funkcí
   - CNU.02 – koridor pro stezku pro pěší a cyklisty Občov – (Suchodol – Dobříš)

(82) Místní a účelové komunikace mohou být rekonstruovány, upravovány a nově umístěny ve všech plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole f).

(83) Místní a účelové komunikace v nezastavitelném území budou doplňovány liniovou krajinnou zelení jednostrannou / oboustrannou nebo jednořadou / víceřadou alejí s cílem snížení erozní ohroženosti a zvýšení estetických kvalit krajiny.

(84) Povrchy rekonstruovaných a upravovaných účelových komunikací budou přednostně řešeny jako propustné či polopropustné z důvodu zachování retenční schopnosti krajiny.

e.6) Protierozní opatření

(85) Protierozní opatření mohou být podle potřeby nově umístěna, upravena nebo rozšířena v plochách se způsobem využití AU – zemědělské všeobecné, MU – smíšené krajinné všeobecné, WT – vodní a vodních toků, LU – lesní všeobecné za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole f).

(86) Silnice, místní a účelové komunikace v krajině doplnit alejemi nebo jiným vhodným vegetačním doprovodem.

e.7) Opatření proti povodním a jiným živelním pohromám

(87) Území obce Občov není ohroženo povodní z důvodu zvýšení hladiny vodních toků.

(88) Územní plán vymezuje plochu K.02 pro suchou nádrž pro zadržení zvýšených průtoků na bezejmenném vodním toku severovýchodně od sídla Občov.

(89) Bude rekonstruován Pecovský rybník.

(90) Zastavěné území obce je navrhováno chránit před přívalovými srážkami:

a) omezit účinky přívalových srážek vhodným způsobem obhospodařování zemědělských půd;

b) zlepšovat podmínky pro retenci vody v krajině;

c) zakládat plochy zeleně v polohách zajišťujících ochranu zastavěných a zastavitelných ploch před účinky přívalových dešťů.

(91) Pro zlepšení vodohospodářských poměrů budou provedena další opatření pro revitalizaci vodních toků, zlepšení morfologického stavu vodotečí a celkové hydrologické situace v území.

e.8) Rekreace

(92) Rekreační využití krajiny je zaměřeno na cyklistickou a pěší turistiku. Řešení infrastruktury pro pěší a cyklistickou turistiku je uvedeno v kapitole d.1.3).

e.9) Zvyšování retenční schopnosti území

(93) Územní plán vymezuje s cílem zlepšení podmínek pro retenci vody v území, pro zlepšení vodohospodářských podmínek v území, posílení ekologické stability a biologické diverzity koridor:
- CNU.01 – koridor pro revitalizaci vodního toku a cestu s protierozní funkcí.

(94) Územní plán stanovuje opatření za účelem zvyšování retenční schopnosti území:

a) V maximální možné míře zajistit přírodě blízké hospodaření s dešťovými vodami prostřednictvím decentralizovaného způsobu odvodnění. Zajistit realizaci přírodě blízkých opatření a zařízení, která podporují výpar, vsakování a pomalý odtok do lokálního koloběhu vody. Mezi přírodě blízká opatření patří např. náhrada zpevněných povrchů za povrchy propustné či polopropustné, realizace vsakovacích průlehů, vsakovacích nádrží, vsakovacích rýh a suchých retenčních nádrží, instalace podzemních vsakovací bloků.

b) Při hospodaření s dešťovými vodami je nutno důsledně oddělovat mírně znečištěné a silně znečištěné srážkové vody s cílem ochrany povrchových a podzemních vod a půdních horizontů. Silně znečištěné srážkové vody je nutné předčistit.

c) Upřednostňovat realizaci propustných povrchů na nových zpevněných plochách.

d) Chránit prvky a plochy krajinné a sídelní zeleně.

e.10) Dobývání ložisek nerostných surovin

(95) Územní plán nenavrhuje žádné plochy pro těžbu nerostů.

f) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

f.1) Obecné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

(96) Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch, transformačních ploch, ploch změn v krajině) v zájmu zajištění přiměřeného rozvoje všech územních složek a ochrany kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území.

(97) Územní plán pro plochy s rozdílným způsobem využití stanovuje:

- Hlavní využití – vyjadřuje převažující účel využití plochy.
- Přípustné využití – souvisí s hlavním využitím, doplňuje ho a nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití.
- Podmíněně přípustné využití – při splnění definovaných podmínek doplňuje hlavní využití.
- Nepřípustné využití – odporuje hlavnímu i přípustnému využití a je v území vyloučeno.
- Stanovení podmínek prostorového uspořádání podporuje ochranu a tvorbu přírodních, krajinných, urbanistických a architektonických hodnot území.

(98) U nových staveb na místě odstraněných staveb, u změn dokončených staveb nebo v případě změn staveb před dokončením, kdy tyto záměry nesplňují stanovené podmínky prostorového uspořádání, je možné připustit takové řešení, které nezhorší dosavadní podmínky, tj. nezvýší výšku stavby, nezmenší podíl zeleně, nezvýší zastavěnou plochu stavby nebo nezmenší výměru stavebního pozemku apod. Rozměrové překročení uvedených regulativů lze připustit jen v případě nezbytných stavebně technických řešení a to pouze v toleranci + 0,3 m.

(99) Území 6 m od břehové hrany drobných vodních toků bude nezastavěno a ponecháno volné pro údržbu toků a prostupnost území.

(100) Plochy do vzdálenosti 30 m od hranice plochy lesa nelze využít pro umístění nových staveb pro pobyt osob (např. rodinný dům, stavba pro rodinnou rekreaci, apod.), nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak.

(101) Při umisťování a povolování vybraných druhů staveb je třeba respektovat zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR.

(102) Při povolování a/nebo realizaci staveb i nestavebních záměrů je třeba respektovat ochranná pásma veřejného vnitrostátního letiště Příbram.

(103) Podmínky pro umisťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie – fotovoltaických elektráren (dále jen FVE) v nezastavěném území:

a) FVE umisťovat vždy s ohledem na charakter území

b) při umisťování FVE o výměře větší než 0,5 ha vždy vyhodnocovat a doložit posouzení vlivu záměru na krajinný ráz

c) z hlediska dálkových pohledů, zapojení FVE do krajiny a kompenzaci vzniku tepelného ostrova spojeného s vysušováním krajiny vysazovat vzrostlou izolační a krajinotvornou zeleň doplněnou opatřeními pro zadržování vody a to po obvodu FVE o výměře min 8% oplocené plochy FVE a šířce vegetačního pásu min. 3 m (do plochy vzrostlé zeleně nelze započítat travní porosty ani travní porosty mezi panely); vzrostlá zeleň musí být vysázena nejpozději při uvedení FVE do provozu

d) zajistit migrační prostupnost území pro člověka a volně žijící živočichy

e) minimalizovat zpevněné plochy

f) plochy, kde nelze umisťovat FVE:
- významné krajinné prvky
- prvky ÚSES
- pohledově exponované plochy – krajinné dominanty, krajinné horizonty nebo plochy významné z hlediska památkové péče
- přírodní biotopy dle mapování AOPK ČR
- biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců
- území s archeologickými nálezy kategorie I
- plochy ve vzdálenosti menší než 200 m od hranice zastavěného území

g) FVE umisťovat přednostně na plochách, které se svažují k silnici I/18

h) celková maximální výměra FVE pro celé správní území obce Občov (počítáno v nezastavěném území) bude max. 3 ha.

(104) Při rozhodování o změnách v území mají přednost specifické podmínky využití jednotlivých zastavitelných ploch a transformačních ploch uvedených v kapitole c.3) před podmínkami uvedenými v kapitole f). Podmínky v kapitole f.1) mají přednost před podmínkami v kapitole f.2).

(105) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány podmínky využití ploch koridorů uvedené v kapitole c.2).

f.2) Plochy s rozdílným způsobem využití

(106) S ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území, územní plán vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
OU občanské vybavení všeobecné
OS občanské vybavení sportu

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
PU veřejná prostranství všeobecná

PLOCHY ZELENĚ
ZZ zeleň zahradní a sadová

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
SV smíšené obytné venkovské

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
DS doprava silniční

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
TU technická infrastruktura všeobecná

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
VZ výroba zemědělská a lesnická

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
WT vodní a vodních toků

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
AU zemědělské všeobecné

PLOCHY LESNÍ
LU lesní všeobecné

PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ
MU smíšené krajinné všeobecné

(107) Územní plán vymezuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OU občanské vybavení všeobecné

Hlavní využití:
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení;

Přípustné využití:
- stavby a zařízení pro veřejnou správu, kulturu, vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, péči o rodinu, církev, ochranu obyvatelstva, apod.;
- stavby a zařízení pro maloobchod, služby, stravování, krátkodobé ubytování pro cestovní ruch (penziony), administrativu;
- drobné stavby související s hlavním a přípustným využitím;
- sportovní a dětská hřiště;
- veřejná prostranství, zeleň, malé vodní plochy a toky;
- dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:
- byty, pokud se bude jednat o bydlení správců zařízení, obslužného personálu nebo obecní byty, integrované do stavby občanského vybavení;

Nepřípustné využití:
- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) narušují funkce občanského vybavení a snižují kvalitu obytného prostředí;
- domovní ČOV a jímky do 50 EO;

Podmínky prostorového uspořádání:
- stavby musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat výšku, měřítko a charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území;

- při změnách staveb nebude docházet ke zvyšování stávajících staveb nad převažující výškovou hladinu okolní zástavby;
- drobné stavby doplňující hlavní stavbu musí svým umístěním, výrazem, provedením a objemem harmonicky doplňovat hlavní stavbu a to i z dálkových pohledů.

OS občanské vybavení sportu

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro sport;

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s hlavním využitím a zabezpečující provoz a potřeby území (hygienické zázemí, klubovny, tribuny, stravování, provozní a technické zázemí, apod.);
- veřejná prostranství, dětská hřiště, zeleň;
- malé vodní plochy a toky;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) narušují funkce občanského vybavení;
- domovní ČOV a jímky do 50 EO;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- výška staveb nepřesáhne 1 nadzemní podlaží a zároveň výška hřebene střechy nepřesáhne 6 m.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PU veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství, zejména návsi, ulice, chodníky a další prostory přístupné každému bez omezení, které mají významnou pobytovou, rekreační, společenskou, prostorotvornou a komunikační funkci;

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace;
- stavby a zařízení, které jsou součástí komunikací (opěrné zdi, náspy, zářezy, mosty, bezpečnostní zařízení, apod.);
- parkovací plochy, autobusové zastávky;
- mobiliář a drobná architektura doplňující funkci veřejného prostranství;
- sportovní a dětská hřiště;
- parkově upravená i přírodní zeleň;
- malé vodní plochy a toky;
- nezbytná technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) narušují funkce veřejného prostranství a snižují kvalitu obytného prostředí;
- stavby, zařízení a činnosti, které by zamezovaly přístupu na veřejné prostranství nebo snižovaly jeho prostupnost;
- nadzemní garáže;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby musí svým architektonickým řešením respektovat charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území.

PLOCHY ZELENĚ

ZZ zeleň zahradní a sadová

Hlavní využití:

- pozemky zahrad a sadů;

Přípustné využití:

- drobné stavby a zařízení související s hlavním využitím, pěstitelskou a chovatelskou činností (přístřešky, altány, oplocení, skleníky, bazény, kůlny, apod.);
- malé vodní plochy a toky;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) narušují funkce plochy a snižují kvalitu obytného prostředí;
- stavby, které produkují splaškové odpadní vody;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby musí svým architektonickým řešením respektovat charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat přírodní, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- výška staveb nepřesáhne 1 nadzemní podlaží a zároveň výška hřebene střechy nepřesáhne 4 m;
- zastavěná plocha stavby bude maximálně 25 m^2;
- zastavěná plocha pozemku max. 10%;
- podíl zeleně min. 80%;
- výška oplocení směrem do veřejného prostranství a do volné krajiny nesmí přesáhnout 1,8 m;
- oplocení směrem do veřejného prostranství a do volné krajiny bude respektovat v místě obvyklé typy oplocení uvedené v kapitole j) (nepřípustné jsou neprůhledné ploty z neomítnutých betonových tvarovek, velkoformátových prefabrikátů, apod.);

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV smíšené obytné venkovské

Hlavní využití:

- bydlení v samostatně stojících rodinných domech nebo zemědělských usedlostech s hospodářským zázemím;

Přípustné využití:

- drobné stavby související s hlavním využitím (stavby a přístřešky pro auta, bazény, altány, kůlny, skleníky, apod.);
- zahrady, sady, malé vodní plochy a toky;
- stavby pro rodinnou rekreaci;
- stavby a zařízení pro občanské vybavení, drobnou a řemeslnou výrobu, pěstitelství a chovatelství, nesnižující kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení;
- veřejná prostranství, dětská hřiště, zeleň;
- dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) narušují funkci bydlení a snižují kvalitu obytného prostředí;
- domovní ČOV a jímky do 50 EO v místech, kde jsou navrženy kanalizační řady;
- ubytovny pro pracovníky, bytové domy;
- parkoviště, odstavné či manipulační plochy o výměře každé takové stavby větší než 300 m^2;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat výšku, měřítko a charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- výška staveb nepřesáhne 2 nadzemní podlaží a zároveň výška hřebene střechy nepřesáhne 9 m;
- podíl zeleně ve stabilizovaných plochách min. 40%;
- podíl zeleně v zastavitelných a transformačních plochách min. 50%;
- výměra stavebního pozemku bude pro samostatně stojící rodinný dům s 1 bytem minimálně 800 m^2, pro samostatně stojící rodinný dům se 2 byty minimálně 1000 m^2, pro samostatně stojící rodinný dům se 3 byty minimálně 1200 m^2; ve stabilizovaných plochách lze připustit toleranci výměry stavebních pozemků -10%;
- do výměry stavebního pozemku se započítává i plocha zeleně zahradní a sadové (ZZ), která bude tvořit souvislý funkční a prostorový celek se stavbou rodinného domu;
- návrh parcelace ploch bude vycházet z převažující nepravidelné struktury zástavby definované v kapitole c.1) a z Výkresu s prvky regulačního plánu a pořadím provádění změn v území (etapizace);
- vzdálenost mezi stavbami pro bydlení nesmí být menší než 7 m, je-li mezi nimi volný prostor; tato vzdálenost může být ve zvlášť stísněných územních podmínkách snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností;
- hlavní stavba bude mít obdélný půdorysný tvar, přípustné jsou i půdorysné tvary L nebo T;
- střecha hlavní stavby bude symetrická sedlová, valbová, případně polovalbová o sklonu min. 25°, přičemž délka valby nesmí přesáhnout 1/3 průčelí;

- v historickém jádru Občova, vymezeném v koordinačním výkrese, bude respektována nepravidelná struktura a charakter zástavby, zejména umístění staveb na pozemcích, výška staveb, výrazně obdélný půdorys staveb, orientace staveb k veřejnému prostranství, střecha hlavní stavby bude symetrická sedlová, případně polovalbová o sklonu min. 35°, přičemž délka valby nesmí přesáhnout 1/3 průčelí;
- hospodářské a drobné stavby musí svým umístěním, výrazem, provedením a objemem harmonicky doplňovat hlavní stavbu a to i z dálkových pohledů;
- minimalizovat terénní úpravy;
- zpevněné plochy budou přednostně řešeny jako propustné či polopropustné;
- výška oplocení směrem do veřejného prostranství a do volné krajiny nesmí přesáhnout 1,8 m;
- oplocení směrem do veřejného prostranství a do volné krajiny bude respektovat v místě obvyklé typy oplocení uvedené v kapitole j) (nepřípustné jsou neprůhledné ploty z neomítnutých betonových tvarovek, velkoformátových prefabrikátů, apod.);
- odstavná stání budou řešena na vlastním pozemku v rozsahu min. 2 odstavných stání na pozemek s rodinným domem;
- směrem do volné krajiny budou zahrady nebo sady se vzrostlou zelení s cílem zapojení sídla do krajiny a ochrany zástavby před nepříznivými vlivy ze zemědělského využití půd.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS doprava silniční

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení silniční dopravy (silnice III. třídy, vybrané místní a účelové komunikace);

Přípustné využití:

- stavby a zařízení, které jsou součástí komunikací (mosty, opěrné zdi, náspy, zářezy, bezpečnostní zařízení, apod.);
- chodníky, stezky pro pěší a cyklisty;
- parkovací a odstavné plochy, autobusové zastávky;
- doprovodná a izolační zeleň;
- technická infrastruktura;
- mobiliář a drobná architektura slučitelné s hlavním využitím (místa a přístřešky pro komunální odpad, odpočinková místa, informační tabule, apod.);
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (příkopy, průlehy, propustky, apod.);
- prvky ÚSES;

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby nesmí poškozovat přírodní, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TU technická infrastruktura všeobecná

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury (zařízení na vodovodech a kanalizacích, zařízení pro nakládání s odpady, zařízení na energetických sítích, telekomunikační zařízení, apod.);

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s hlavním využitím a zabezpečující provoz a potřeby území;
- dopravní infrastruktura;
- doprovodná a izolační zeleň;
- malé vodní plochy a toky;

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby nesmí poškozovat přírodní, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VZ výroba zemědělská a lesnická

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení zemědělské výroby;

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro rostlinnou a živočišnou výrobu;
- stavby a zařízení pro zahradnictví;
- stavby a zařízení drobné a řemeslné výroby, výrobních a nevýrobních služeb;
- stavby a zařízení pro skladování, související s hlavním a přípustným využitím;
- parkovací, manipulační a odstavné plochy, související s hlavním a přípustným využitím;
- administrativa, správa a obslužné zázemí pro zaměstnance (hygienické zázemí, stravování, apod.);
- dopravní a technická infrastruktura;
- doprovodná a izolační zeleň,
- malé vodní plochy a toky;

Podmíněně přípustné využití:

- byty, pokud se bude jednat o bydlení správců zařízení nebo obslužného personálu;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti s vysokými nároky na dopravní obsluhu (velkoobjemové a velkokapacitní výrobní a logistické areály, apod.);
- stavby, zařízení a činnosti, které mohou negativně ovlivňovat kvalitu ovzduší nebo produkovat nebezpečné odpady;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat výšku, měřítko a charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat přírodní, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- výška staveb nepřesáhne 10,5 m (nevztahuje se na technologická zařízení, jako jsou stožáry, antény, vzduchotechniku apod.);
- podíl zeleně min. 15%;
- zastavěná plocha stavby (budovy) bude max. 1 500 m^2;
- více budov nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek;
- směrem k okolním obytným plochám v zastavěném území a směrem do volné krajiny bude doplňována vzrostlá zeleň.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

WT vodní a vodních toků

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch a vodních toků;

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro vodohospodářské účely (pro údržbu, sledování a regulaci vodního režimu apod.);
- stavby a zařízení protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.);
- pěší a cyklistické trasy a stezky, hipostezky, drobné stavby a zařízení sloužící rekreačním účelům (odpočinková místa, informační tabule, apod.), pobytové louky, pláže;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- doprovodná zeleň;
- prvky ÚSES;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie;
- stavby a zařízení pro zemědělství,
- stavby a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry;
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra;
- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby nesmí poškozovat přírodní, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

AU zemědělské všeobecné

Hlavní využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu (zejména orná půda, trvalé travní porosty);

Přípustné využití:

- drobné stavby a zařízení pro zemědělství související s obhospodařováním půdy (seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, včelíny, apod.)
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.);
- trasy a stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky, drobné stavby a zařízení sloužící rekreačním účelům (odpočinková místa, informační tabule, apod.);
- doprovodná a rozptýlená zeleň;
- malé vodní plochy a toky;
- prvky ÚSES;

Podmíněně přípustné využití:

- zemědělské ohradníky nebo jiné odstranitelné typy oplocení související se zemědělskou činností za podmínky, že nesníží průchodnost biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura za podmínky, že nesníží průchodnost biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců;
- fotovoltaické elektrárny, včetně oplocení za podmínek stanovených v kapitole f.1);

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, které by zhoršily odtokové poměry v území, zvyšovaly riziko vzniku eroze, snižovaly bonitu půdy nebo kontaminovaly půdu;
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití;
- stavby a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry;
- stavby a zařízení pro zemědělství, které nejsou uvedeny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití;
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra;
- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby nesmí poškozovat přírodní hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- drobná stavba pro zemědělství bude mít zastavěnou plochu max. 60 m^2 a výšku max. 5 m;
- více drobných staveb pro zemědělství nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek.

PLOCHY LESNÍ

LU lesní všeobecné

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa;

Přípustné využití:

- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.);
- trasy pro pěší a cyklisty, hipostezky, drobné stavby a zařízení sloužící rekreačním účelům (odpočinková místa, informační tabule, apod.);
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

- malé vodní plochy a toky;
- prvky ÚSES;

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa a myslivosti za podmínky, že nesníží průchodnost biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců;
- odstranitelné oplocení související s lesní hospodářskou činností nebo myslivostí za podmínky, že negativně neovlivní prostupnost krajiny, prvky ÚSES a volně žijící živočichy vytvářením migrační bariéry;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, které by poškozovaly lesní porosty;
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie;
- stavby a zařízení pro zemědělství,
- stavby a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry;
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby nesmí poškozovat přírodní hodnoty daného místa a krajinný ráz území.

PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ

MU smíšené krajinné všeobecné

Hlavní využití:

- doprovodná a rozptýlená krajinná zeleň (aleje, remízy, meze, břehové porosty, apod.), komponovaná zeleň, trvalé travní porosty, jež souhrnně vytvářejí plochy původních, přírodních a přírodě blízkých ekosystémů a zajišťují tak uchování druhového a genového bohatství spontánních druhů;

Přípustné využití:

- využití, které nenaruší přirozené podmínky stanoviště a nesníží stávající úroveň ekologické stability, prostupnosti území a zajistí ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy);
- plochy zeleně zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny;
- prvky ÚSES;
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.);
- turistické trasy a naučné stezky pro pěší;
- malé vodní plochy a toky;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby a zařízení související s obhospodařováním půdy (seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, včelíny, apod.) za podmínky, že budou umístěny mimo plochy přírodních biotopů dle mapování AOPK ČR a biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců;

- odstranitelné oplocení související s obhospodařováním půdy za podmínky, že negativně neovlivní prostupnost krajiny, prvky ÚSES a volně žijící živočichy a nevytvoří migrační bariéry;
- ovocné sady včetně oplocení za podmínky, že negativně neovlivní přírodní biotopy dle mapování AOPK ČR, prostupnost krajiny, prvky ÚSES a volně žijící živočichy a nevytvoří migrační bariéry;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení, trvalé i dočasné zábory a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, sloužící k bydlení, rekreačním účelům, výrobě či skladování;
- stavby, zařízení a činnosti, které by souvisely s odvodňováním pozemků, zhoršili odtokové poměry, vsakovací schopnosti nebo snížili ekologickou stabilitu v území, zvýšili erozní ohroženost půdy;
- stavby, zařízení a činnosti, které by poškozovaly stávající vegetaci nebo byly spojeny s neodůvodněným kácením dřevin;
- stavby a činnosti, které by zamezovaly přístupu nebo snižovaly prostupnost území;
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie;
- stavby a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry;
- stavby a zařízení pro zemědělství, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití;
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra;
- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol;
- stavby, které produkují splaškové odpadní vody;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby nesmí poškozovat přírodní hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- drobná stavba pro zemědělství bude mít zastavěnou plochu max. 60 m^2 a výšku max. 5 m;
- více drobných staveb pro zemědělství nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek.

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

g.1) Vymezení veřejně prospěšných staveb

(108) Územní plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu:

Dopravní infrastruktura	
Označení VPS	**Veřejně prospěšná stavba**
VD.01	místní komunikace jako součást veřejného prostranství (část Z.02 a část Z.13)
VD.02	místní komunikace jako součást veřejného prostranství (část Z.03)
VD.03	místní komunikace jako součást veřejného prostranství (část Z.03 a část T.05)
VD.04	přestavba místní komunikace jako součást veřejného prostranství (část Z.09)
VD.05	místní komunikace jako součást veřejného prostranství (část Z.06)
VD.06	účelová komunikace a revitalizace vodního toku (CNU.01)
VD.07	účelová komunikace a revitalizace vodního toku (CNU.01)
VD.08	stezka pro pěší a cyklisty (CNU.02)

(109) Územní plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby pro technickou infrastrukturu:

Technická infrastruktura	
Označení VPS	**Veřejně prospěšná stavba**
VT.01	el. vedení VVN 110 kV (CNZ.E20)
VT.02	vodovod (CNU.03)
VT.03	vodojem (Z.04)
VT.04	kompostárna (Z.12)

(110) Územní plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby pro občanské vybavení:

Občanské vybavení	
Označení VPS	**Veřejně prospěšná stavba**
VO.01	sportoviště (T.01)

g.2) Vymezení veřejně prospěšných opatření

(111) Územní plán vymezuje tato veřejně prospěšná opatření sloužící ke snižování nebezpečí v území:

Snižování nebezpečí v území	
Označení VPO	**Veřejně prospěšné opatření**
VN.01	suchá retenční nádrž (K.02)

(112) Územní plán vymezuje tato veřejně prospěšná opatření pro vytváření prvků územního systému ekologické stability (ÚSES):

Vytváření prvků územního systému ekologické stability	
Označení VPO	**Veřejně prospěšné opatření**
VU.01	lokální biokoridor LBK.OV01 (K.01)

h) KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

(113) Kompenzační opatření nejsou stanovena.

i) STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

(114) Územní plán stanovuje pořadí provádění změn v území pro tyto návrhové plochy:

Označení plochy	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Podmínky
Z.01	SV ZZ	smíšené obytné venkovské zeleň zahradní a sadová	1. etapa 14 RD 2. etapa 4 RD
Z.02	SV	smíšené obytné venkovské	1. etapa 4 RD

Označení plochy	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Podmínky
	PU ZZ	veřejná prostranství všeobecná zeleň zahradní a sadová	2. etapa 4 RD
Z.03	SV PU	smíšené obytné venkovské veřejná prostranství všeobecná	1. etapa 4 RD 2. etapa 2 RD
Z.06	SV PU ZZ	smíšené obytné venkovské veřejná prostranství všeobecná zeleň zahradní a sadová	1. etapa 2 RD 2. etapa 3 RD
Z.09	SV PU ZZ	smíšené obytné venkovské veřejná prostranství všeobecná zeleň zahradní a sadová	1. etapa 4 RD 2. etapa 3 RD
Z.13	SV PU	smíšené obytné venkovské veřejná prostranství všeobecná	1. etapa 2 RD 2. etapa 1 RD
Z.14	SV ZZ	smíšené obytné venkovské zeleň zahradní a sadová	1. etapa 6 RD 2. etapa 5 RD
T.05	SV PU	smíšené obytné venkovské veřejná prostranství všeobecná	1. etapa 1 RD 2. etapa 1 RD

(115) Všechny ostatní zastavitelné plochy a transformační plochy jsou vymezeny v 1. etapě.

(116) Výstavbu ve 2. etapě lze umožnit po využití minimálně 75% ze všech ploch zařazených do 1. etapy. Výstavba infrastruktury nepodléhá etapizaci.

(117) Využitím ploch se rozumí nabytí účinnosti povolení záměru.

(118) Stanovení pořadí změn v území je zobrazeno ve Výkrese s prvky regulačního plánu a pořadím provádění změn v území (etapizace).

j) VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

(119) Územní plán definuje následující vybrané pojmy:

a) **areál** - vymezená část území, tvořená souhrnem budov, pozemků a technického vybavení, stavebně a zpravidla i z hlediska účelu využití a vlastnických vztahů tvořící jeden funkční celek. Může být uzavřený (ohrazený), popř. volně přístupný.

b) **drobná architektura** - objekty zvyšující estetickou či uživatelskou hodnotu předmětných ploch; zahrnuje mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, kiosky, odpočinková místa, turistické informační tabule a rozcestníky, místa a přístřešky pro komunální odpad, sochy a výtvarná díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka), pomníky, památníky, vodní prvky, apod. vše o maximální výšce 5,0 m od úrovně přilehlého terénu.

c) **drobná a řemeslná výroba** - malosériová výroba s malými nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch, zpravidla s nízkým počtem zaměstnanců v jednom podniku a s malými nároky na dopravní obslužnost.

d) **maloobchod** - způsob prodeje zpravidla menšího objemu zboží přímo konečnému uživateli, s menšími prostorovými a plošnými nároky a s menšími nároky na dopravní obslužnost.

e) **mobiliář** – vnitřní vybavení sídel a veřejných prostranství (lavičky, odpadkové koše, stojany na kola, informační tabule, směrníky, sochy a výtvarná díla, apod.).

f) **nadzemní podlaží** - každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.

g) **občanské vybavení** – stavby a zařízení pro veřejnou správu, kulturu, vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, péči o rodinu, církev, ochranu obyvatelstva, maloobchod, služby, stravování, krátkodobé ubytování pro cestovní ruch (penziony), administrativu.

h) **odpočinkové místo** – lavičky se stolkem pro turisty s možností zastřešení.

i) **parcela** – pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

j) **podíl zeleně (v %)** - poměr nezpevněných ploch zeleně, zlepšující mikroklima a schopných vsakování dešťových vod na stavebním pozemku k výměře tohoto pozemku. Do nezpevněných ploch zeleně nebudou započítány zelené střechy, zatravňovací dlažba, kačírek, apod.

k) **podkroví** - přístupný vnitřní prostor, součást posledního nadzemního podlaží nalézající se v prostoru pod šikmou střechou a určený k účelovému využití, v němž se může nacházet nejvýš jedno podkrovní podlaží a max. výška nadezdívky nepřesahuje 1,2 m od úrovně vodorovné nosné konstrukce.

l) **samostatně stojící rodinný dům** - jedná se o jeden izolovaný rodinný dům samostatně stojící na vlastním stavebním pozemku, nejedná se o dvojdům nebo řadový dům.

m) **služby** – činnosti určené k zajištění denních individuálních potřeb obyvatelstva, zejména opravárenské služby (oprava elektroniky, oprava strojů a zařízení apod.), servisní služby (instalatérství, kominictví, servis plynu, revize elektrozařízení apod.), kosmetické služby, kadeřnictví, masáže, půjčovny, poradenství, apod.

n) **stavební čára volná** - vymezuje hranici zastavitelné části pozemku pro hlavní stavbu, jejíž zástavba může libovolně ustupovat (nesmí přesahovat) a která nesmí být v celé délce souvisle a úplně zastavěná.

o) **ubytovna pro pracovníky** - pro účely tohoto územního plánu taková stavba pro poskytování ubytování, kde se zpravidla ubytovávají zaměstnanci, agenturní či sezónní pracovníci nebo brigádníci, většinou bez rodin; okolí takové stavby se vyznačuje zvýšeným hlukem, negativními sociálními jevy a zhoršenou bezpečností, zejména v nočních hodinách.

p) **úroveň původního terénu** – určují hodnoty zanesené v digitálním modelu povrchu ČR 1. generace, dostupného od ČÚZK (mapování z roku 2011).

q) **v místě obvyklé typy oplocení** – převažují dřevěné plaňkové nebo drátěné ploty s možností podezdívky a sloupků, ojediněle kamenné nebo zděné zídky. Za oplocení se považují i zdi a zídky ohraničující pozemek či vymezující terénní úpravy.

r) **včelín** - nepodsklepená jednopodlažní stavba bez pobytových místností, na patkách nebo sloupcích, sloužící výhradně potřebám pro chov včel, tj. možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí. Maximální velikost stavby 25 m2 a maximální výška stavby nad terénem 4 m. V objektu nelze zřizovat sociální zázemí.

s) **venkovská zástavba** – je převážně tvořena stavbami o max. dvou nadzemních podlažích, resp. jednom nadzemním podlaží a podkroví, s jednoduchým výrazně obdélným půdorysem, případně půdorysem ve tvaru písmene L nebo T, se symetrickou sedlovou, případně polovalbovou střechou o sklonu min. 35°.

t) **výška stavby** - je stanovená jako maximální v počtu nadzemních podlaží, resp. výšky v metrech od nejnižší úrovně původního terénu; v případě svahů o sklonu větším než 5° je možné zvýšit limit o 1,5 m.

POUŽITÉ ZKRATKY

AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSN	česká technická norma
EO	ekvivalentní obyvatel (ukazatel odpadních vod)
FVE	fotovoltaické elektrárny
HOZ	hlavní odvodňovací zařízení
IP	interakční prvek
KN	katastr nemovitostí
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
NN	nízké napětí
POZ	podrobná odvodňovací zařízení
RD	rodinný dům
RZV	plochy s rozdílným způsobem využití
TNV	odvětvová technická norma vodního hospodářství
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VTL	vysokotlaký (plynovod)
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond