



VLAŠIM

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.3 ÚP VLAŠIM

ZPRACOVATEL:

Ing.arch. Tomáš Russe
Na Čeperce 533, 25751 Bystřice
autorizace ČKA 03228

POŘIZOVATEL:

MěÚ Vlašim

DATUM:

březen 2014

OBSAH:

A) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, .	3
B) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU:	3
Požadavky z PÚR :	3
Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje:	6
Požadavek z ÚAP:	9
Požadavek z krajských ÚAP:	9
B.1. Podklady a konzultace	9
B.2. Prověření požadavků podnětů na konkrétní změny.....	9
1. SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA,	16
2. S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,	16
3. S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,	16
4. S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,	16
C) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ,	17
D) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	17

Další náležitosti odůvodnění v souladu s §53, odst. (5):

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	18
II. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	18

Odůvodnění změny č. 3 územního plánu obsahuje:

- část textovou, počet listů 19
- příloha č.1 – přehled lokalit změny č.3
- příloha č. 2 – přehledová tabulka záborů ZPF
- příloha č.3 – rozdílový text
- grafická část obsahuje 2 výkresy v plochách změny:

výkres č. 1	Koordinační výkres	1:5000
výkres č. 2	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1:5000

A) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ,

Změna č. 3 nemá žádný vliv na využívání území z hlediska širších vztahů. Jedná se o malé plochy změn převážně v zastavěném území.

Návrh lokalit změny vyplývá z požadavků jednotlivých občanů a z požadavku na úpravu některých rozvojových ploch na základě zjištění využitelnosti území za dobu platnosti ÚP. Jedná se zejména o lokalitu 21,20 a 28.

Rozšiřování zastavitelných ploch je minimální, využití těchto ploch vždy odpovídá charakteru stávající zástavby, nijak nemění užívání území z hlediska širších územních vztahů.

- Schválené ZÚR středočeského kraje nemají na území města Vlašim žádné specifické požadavky.
- Koncepce technické ani dopravní infrastruktury se změnou č.3 nemění.
- Nemění se ani urbanistická koncepce, ani jiný vliv na hodnoty v území.
- Základní koncepce krajiny se nemění, návrh předpokládá zachování stávající cestní sítě bez nutnosti jejího doplnění.
- Změna nemá vliv na ÚSES.

B) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU:

Požadavky z PÚR :

Priority územního plánování:

Priorita (14) :

Změna č. 3 nemá dopad na hodnoty v území, zastavitelné plochy se výrazně nemění, nezasahuje se do siluety sídel. Objemová regulace je dostatečným nástrojem ochrany území, změna navíc konkretizovala charakter zástavby a reguluje zástavbu v nezastavěném území.

Priorita (15) :

Změna nemění strukturu osídlení, naopak napomáhá v zastavěném území snížit zatížení obytné části sídla – lokalita 19, kde dochází ke změně z výroby na smíšené území obytné; dále změna č. 27, kde je změna ze zemědělské výroby na plochy smíšené.

Priorita (16) :

Viz. priorita (15); změna nemění koncepci území, ani nezasahuje do hodnot.

Priorita (17) :

Změna nezasahuje do rozvojových ploch pro hospodářské využití. Lokálně dochází ke změně v plochách, kde může dojít k nárůstu počtu pracovních příležitostí – lokalita 19, kde lze předpokládat vybudování smíšené zástavby, která přináší i služby. Dále se jedná o lokalitu 14, kde je umožněno vybudování sídla firmy s návaznou prodejnou a areálem.

Priorita (18) :

Změna nemění stávající strukturu osídlení. Lokality změn jsou zejména v okrajových částech menších sídel, což je z hlediska sídelní struktury žádoucí. Zastavitelné plochy v centrálním sídle – Vlašimi, zůstávají fakticky beze změny.

Priorita (19) :

Změna nevymezuje nové zastavitelné plochy bez návaznosti na zastavěné území, jedná se o hospodárné využití stávající infrastruktury. Velká část změn je pouze změnou regulativů v zastavěném území.

V území nejsou žádné plochy brownfields, změna nemá s využitím těchto ploch souvislost.

Priorita (20) :

Změna nevymezuje zastavitelné plochy v místech, kde by měly dopad na krajinu nebo krajinný ráz. Jedná se vždy o návaznost na stávající zastavěné území.

Lokalita 14 nenavazuje na zastavěné území, jedná se ale o funkci v území, která zde chybí, návrh se přimyká k trase železnice. Charakter zástavby odpovídá dané ploše (areál firmy s lesní a zahradní školkou).

Priorita (21) :

Změna nemá dopad na prostupnost krajiny, ani na plochy krajinné zeleně.

Lokalita 18 je naopak zásahem do krajiny ve smyslu vymezení plochy městské zeleně i mimo zastavěné území, má funkci ochrannou proti splachům z pole, ale i právě krajinnou pro případ další zástavby v daném místě (již dříve byla plocha vymezena v ÚP před platností stávajícího).

Lokalita 6,7 a 8 – zde dochází k „záboru“ úvodní městské zeleně. K tomuto záboru ale mohlo dojít na základě schválení regulačních plánů v okolí, které vymezily konkrétní plochy městské zeleně v zastavěném území, koncepce městské zeleně je tak zachována, došlo k navýšení ploch městské zeleně, která lépe odpovídá i majetkoprávním vztahům v území (plochy zeleně jsou vymezeny na městských pozemcích).

Priorita (22) :

Změna nezasahuje do koncepce turistických cest, cyklotras a cyklostezek. Prostupnost krajinou je zachována. Z hlediska cestovního ruchu je přínosem návrh zastavitelné plochy v lokalitě 25, která umožní další rozšíření ekofarmy s chovem koní, které je zajímavým lákadlem pro turisty i místní obyvatele.

Priorita (23) :

Změna nemění koncepci dopravy. Lokality 22,28,21 reagují na požadavky v území i na koridor přeložky silnice II/125 (ZÚR D112).

Priorita (24) :

Změna nemění koncepci dopravy, zachovává prostupnost územím i krajinou. Rozsah změny nemá dopad na veřejnou dopravu, ani dostupnost sídel.

Priorita (25) :

Změna nemění nijak koncepci krajiny. Pro potřeby ochrany území před splachy je navržena plocha městské zeleně v lokalitě 18, která má zároveň funkci ochrannou pro další rozšiřování zastavitelných ploch v dané lokalitě.

Změna vyňala z VPS plochu revitalizace Blanice, a to z toho důvodu, že tato revitalizace včetně protipovodňových opatření byla již dokončena.

Již stávající regulace klade podmínku vsakování ve 100% u staveb rodinného bydlení. Koeficienty zeleně a možný systém zelených střech rovněž napomáhají k zadržování a akumulaci dešťových vod v území. Změna nemá na tyto požadavky vliv.

Priorita (26) :

Změna nevymezuje zastavitelné plochy v záplavových územích.

Priorita (27) :

Změna nemění a nemá dopad na systém veřejné dopravní infrastruktury. Nemění ani dopravní systém pro obsluhu jednotlivých sídel, kapacity zastavitelných ploch jsou z hlediska dopravního vzhledem k velikostem sídel bezvýznamné.

Priorita (28) :

Změna nemění koncepci veřejných prostranství, ani jiné veřejné infrastruktury a vybavenosti.

Lokalita 19 naopak umožňuje vytvoření dalších služeb a jiné občanské vybavenosti. Z hlediska dopravní obsluhy dochází ke změně u lokalit 22, 21 a 28, kde dochází k odstranění východozápadní osy komunikace a rozvoj je tak dále orientován v osách směrem na jih v pokračování stávajících komunikací. Propojení ve směru východ-západ je ponechán na základě návrhu parcelace, která je podmíněná po jednotlivých úsecích dohodou o parcelaci. Vzhledem k pozemkové problematice v lokalitě (PK parcely mají jinou směrovou orientaci, než je požadovaný směr rozvoje) lze předpokládat delší časový horizont, další návrh má tedy smysl až na základě zástavby v daných plochách, případně v návaznosti na vybudování přeložky silnice II./125 (D112 ZÚR), která může výrazně změnit poměry v území.

Priorita (29) :

Změna se netýká lokalit, kde funguje systém veřejné hromadné dopravy. Změna ani není v lokalitách, kde by bylo vhodné systém veřejné hromadné dopravy doplnit. Ke změně může dojít vybudováním přeložky II./125 (D112 ZÚR), ale to není v návrhovém horizontu ÚP. Změna ani nemění koncepci dostupnosti území směrem k přeložce – lokality 22,21 a 28.

Priorita (30) :

Změna nemění koncepci veřejné technické infrastruktury. Na základě skutečně provedené infrastruktury byla navržena změna v lokalitě 20, kde je nový návrh komunikace podle skutečného průběhu ing. sítí.

Priorita (31) :

ÚP definuje umístění výroby energie z obnovitelných zdrojů, a to včetně základních požadavků na umístění výroby v plochách obytných. Změna nemění tuto koncepci.

Priorita (32) :

Změna nemění plochy přestavby. Žádná z lokalit změny nemá vliv na kvalitu zástavby tak, aby ji zhoršila. Dostavbou některých menších sídel může naopak dojít k jejich dalšímu rozvoji.

Rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti – město Vlašim, ani žádné menší sídlo ve správním území neleží v rozvojové ose, nebo oblasti, ani ve specifické oblasti.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury – žádná plocha nebo koridor nezasahuje do řešeného území ÚP Vlašim, změna tedy nemůže mít vliv na koncepci nadregionální dopravy.

Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů - žádná plocha nebo koridor nezasahuje do řešeného území ÚP Vlašim, změna tedy nemůže mít vliv na koncepci nadregionální technické infrastruktury.

Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje:

Základní požadavky ZÚR:

VPS – vodovodní přívaděč V10, požadavek je uveden v ÚP, změna se záměru nedotýká

VPS – přeložka silnice II./125 – D112, požadavek je uveden v ÚP, změna se záměru nedotýká

OSk3 – Vlašim je součástí rozvojové osy krajského významu Benešov – Vlašim

1. Priority ÚP pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(01)

Změna nemění vyváženost koncepce ÚP, nemá vliv na vyvážený rozvoj Středočeského kraje, nemění strukturu osídlení. Změna podporuje rozvoj menších sídel v rámci správního území města Vlašim.

(02)

Změna nemá vliv na realizaci významných záměrů v PÚR a ZÚR. Změna se nedotýká výše uvedených VPS, změna nemá žádný dopad na požadavky OSk3, viz. dále.

(03)

Netýká se řešeného území.

(04)

Změna nemá významný vliv na význam sídla Vlašim ve struktuře osídlení. Má mírně příznivý vliv na počet obyvatel ve městě Vlašim, zejména ale v ostatních sídlech správního území Vlašim.

(05)

Body o), p) – změna nemá vliv na realizaci uvedených dopravních opatření. Platný územní plán tato opatření akceptuje a vytvořil pro ně vhodné územní podmínky.

(06)

Změna nevytváří odloučené lokality a nemění kompaktnost sídel, navrhované rozvojové plochy nezpůsobí srůstání sídel. Změna nemá vliv na šetrné využívání přírodních zdrojů ani nemění cílovou charakteristiku krajiny, koncepce krajiny a její charakteristika zůstává zachována. Doplnění regulativů o požadavky na stavby v nezastavěném území a definice charakteru zástavby napomáhá udržení krajiny i sídel v souladu s ochranou pozitivních znaků krajinného rázu, včetně zachování stability krajiny.

(07)

Změna nemění rozvoj hospodářských činností v kraji. Dále je odůvodnění členěno dle bodů požadavků:

- a) prostupnost krajiny je zachována i po změně, změna doplňuje městskou zeleň i v rámci zemědělské krajiny (lokalita 18); rozvoj sídel je kompaktní bez výrazné změny
- b) většina požadavků změny je v zastavěném území, případně na změnu regulace v okrajových částech; nové lokality jsou v návaznosti na zastavěné území a jsou převážně v menších sídlech, kde je výstavba žádoucí i za cenu dalšího záboru ZPF
- c) změna odpovídá požadavku – lokalita 19 umožňuje doplnění služeb do plochy, lokalita 25 znamená rozšíření ekofarmy na další plochy; ostatní změny nemají v podstatě žádný vliv na cestovní ruch
- d) rozsah změn nemá žádný vliv na rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou; stávající regulace umožňuje danou funkci, která je spíše závislá na momentální poptávce a umístění sídla v regionu

- e) změna nemění stávající definice ploch v krajině, doplňuje pouze lokalitu 18 jako městskou zeleň v krajině (ochranná opatření a koncepční opatření pro případ dalších požadavků na rozvojové plochy v daném území)
- f) změna se nedotýká ploch lesa
- g) netýká se změny

(08)

Řešené území není součástí specifických území kraje.

(09)

netýká se řešeného území.

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, ...

2.1. – netýká se řešeného území

2.2. – netýká se řešeného území

2.3. – netýká se řešeného území

2.4. OSk3 – Rozvojová osa Benešov – Vlašim

(59)

a) b) zlepšení parametrů komunikace je součástí ÚP, změna nemá vliv na řešení

c) rozvoj bydlení je zejména ve Vlašimi, změna ploch je podporuje (i formou dohody o parcelaci členěné na více ploch), i zjednodušením regulací; rozvoj malých sídel je důležitý z hlediska udržení funkčnosti těchto sídel

(60)

a) je součástí ÚP, netýká se změny

b) je součástí ÚP, lokality změny jsou vzhledem ke kapacitám území zanedbatelné a nemají dopad na dopravní nebo technickou infrastrukturu

c) je součástí ÚP, netýká se změny

d) upřesnění RBC 752 a 945 je součástí platného ÚP, netýká se plochy změn

2.5. 2.5.3. změna nemá vliv na vymezení a funkčnost Vlašimi jako středního centra osídlení v rámci struktury osídlení kraje. Lokality změn mají pouze místní význam, v krajském měřítku jsou zcela zanedbatelné.

3. Zpřesnění specifické oblasti, ...

- netýká se řešeného území

4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Řešeného území se dotýká pouze:

(84)

Koridor pro obchvat Vlašimi – stavba D112, je součástí platného ÚP, plochy změn se jej netýkají. Lokalita 21 ale využívá blízkosti koridoru a v souladu s požadavky ZÚR vymezuje v odstupové vzdálenosti plochy pro smíšené bydlení. Předpokladem je návazné vymezení přechodových ploch až k čistě dopravní funkci, aby byly od dopravy dostatečně odcloněny plochy čistého bydlení.

Další návaznost je podmíněná zpřesněním trasy přeložky v koridoru v podrobnosti územního řízení, což není v návrhovém horizontu ÚP. Změna se netýká koridoru přeložky.

Pozn.: z ÚP byl vypuštěn původní koridor přeložky II./112 v Domašíně, který byl převzat do ÚP z tehdy platného ÚP VÚC. V ZÚR již tento koridor není, proto byl z ÚP v této změně vypuštěn. Koridor navíc nebyl v souladu s koncepcí dopravy a byl z hlediska ÚP nevhodný.

(181)

Koridor pro umístění stavby V10, je součástí platného ÚP, změna se jej netýká.

- 4.3. Opatření pro předcházení, snížení a kompenzaci možných vlivů na životní prostředí (191 a)
Změny se dotýká pouze lokalita 21. Návrh vymezuje v lokalitě smíšené obytné území jako první přechodový stupeň směrem k dopravě. Viz. bod (84).
- 4.4. Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability (193)
Nadregionální biocentra a biokoridory byly vymezeny v již platném ÚP, schválení ZÚR nastalo až po platnosti ÚP. Návrh ÚSES v platném ÚP je ale v souladu se ZÚR, není proto požadována žádná změna.
Lokalita změny č.3 se netýká ÚSES ani na lokální úrovni.
- 5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot**
- Lokalita změny č. 3 nemá žádný vliv na podmínky koncepce ochrany, netýká se zájmů v této kapitole řešených.
- 6. Vymezení cílových charakteristik krajiny**
- 6.1. Krajina sídelní (S) (209)
Změna nemění charakteristiku krajiny, dotváří krajinné hodnoty vymezením lokality 18 jako městské zeleně v zemědělské krajině.
- 6.2. Krajina příměstská (U) (211)
Změna nesnižuje rekreační potenciál krajiny, prostupnost územím je zachována. Lokalita 25 zvyšuje rekreační využití krajiny – rozšíření plochy ekofarmy.
- 6.6. Krajina relativně vyvážená (N) (219)
Změny nemají vliv na vyváženost krajiny, lokality navazují na zastavěné území a z hlediska velikosti vůči zastavěnému území jsou zanedbatelné.
- 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, ...**
- Změna se netýká vymezených VPS. V území jsou pouze 2 VPS – přeložka silnice II./125 – označení D112, a dálkový vodovod V10.
- Změna se netýká ani vymezených VPO – prvků ÚSES. Zde se jedná o VPO – RC 752 Bolinský les, RC 753 Nesperská Lhota, RK 390 Nesperská Lhota – Blaník. Výše uvedené VPO jsou vymezeny v platném ÚP, změna se ploch netýká.

Ostatní body ZÚR se změny nijak netýkají.

Požadavek z ÚAP:

Ploch změn se týká pouze požadavek:

OH3 – plocha ZPF ohrožené vodní erozí. Jedná se o lokalitu 18, kde hrozí splachy z polí. Záměr změny vymezuje plochy jako městskou zeleň, která nabízí možnosti provést jednoduché terénní úpravy a převod ploch z orné půdy na TTP, dále provést částečné ozelenění vysokou zelení, případně provést i další technická opatření.

Obecná definice problému je u okrajových sídel, kde chybí vybavenost a dostupnost. Zvýšením počtu obyvatel v malých sídlech by dále mohlo dojít ke zvýšení zájmu o jednotlivá sídla, dále pak i o funkčnost a rentabilitu základní vybavenosti – např. obchodu nebo jiných služeb.

Požadavek z krajských ÚAP:

Ploch změn se týkají pouze požadavky:

1. Vymezení problémů k řešení – v ÚAP je pouze obecný požadavek na řešení dopravních problémů, plochy změny č.3 se nedotýkají dopravních vazeb v území, ani nijak nezasahují do koncepce dopravy.
2. 44 VL – zpřesnění dopravního propojení Kolín – D3. V podobě přeložky D112 převedeno do ZÚR, stávající ÚP drží nezmenšený koridor pro přeložku. Lokality změny se tohoto koridoru netýkají.

B.1. Podklady a konzultace

- katastrální mapa v rastrové podobě (WMS), 03/2014
- ZÚR
- ÚP Vlašim 2010
- rozvojové záměry města
- konzultace se zastupiteli
- ÚAP 2012
- doplňující P+R zpracovatele

B.2. Prověření požadavků podnětů na konkrétní změny

Výčet lokalit, které jsou součástí změny č.3.

1. Vlašim 1 - Parc.č.850/10 v k.ú. Vlašim, výměra 988m², záměr výstavby 1 rodinného domu. Dle ÚP se jedná o plochu smíšené výrobní plochy městské. Změna na plochy smíšené bydlení městského typu je možná. Tato plocha umožňuje výstavbu rd. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.

Odůvodnění: pozemek je na rozhraní dvou ploch, změna spočívá v posunutí hranice těchto ploch na opačný konec pozemku. Změna tak umožní rozšíření jedné plochy na úkor druhé. Vzhledem k tomu, že využití je v souladu s navazujícími plochami, je změna možná. Nejedná se o vymezení nových zastavitelných ploch, pozemek je v zastavěném území.

2. Polánka 1 - Část parc.č.1165/3 v k.ú. Nesperská lhota o výměře 1400 m², záměr stavby rodinného domu na části pozemku. Dle ÚP se jedná o plochu zahrad, lokalita je přístupná z komunikace a navazuje na stávající zástavbu. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.
3. Polánka 2 - Parc.č.1165/7 v k.ú. Nesperská lhota o výměře 1781 m², záměr stavby rodinného domu na části pozemku. Dle ÚP se jedná o plochu zahrad, lokalita je přístupná z komunikace a navazuje na stávající zástavbu. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.
4. Polánka 3 - Parc.č.1165/12 v k.ú. Nesperská lhota o výměře 1780 m², záměr stavby rodinného domu na části pozemku. Dle ÚP se jedná o plochu zahrad, lokalita je přístupná z komunikace a navazuje na stávající zástavbu. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.

Odůvodnění: Nedochází ke změně zastavitelných ploch, pozemky jsou již vedeny jako zastavitelné. Změna umožňuje jiný druh staveb, než původní návrh. Ostatní zastavitelné plochy na Polánce jsou již využity, jsou na nich ale umístěné doplňkové stavby nezanesené v KN.

5. Domašín 1 - Prac.č.574 v k.ú. Domašín o výměře 928 m², záměr výstavby 1 rodinného domu. Dle ÚP se jedná o plochy zemědělské. Změna je možná, pozemek navazuje na zastavěné území, je přístupný z komunikace. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.

Odůvodnění: V dané lokalitě dostupné po stávajících nebo vymezených pozemních komunikacích je v současné době postaveno již 8 nových RD a několik původních, v lokalitě zbývají již volné pouze tři samostatné parcely. Z výše uvedených důvodů je navrženo vymezení další zastavitelné plochy na žádost majitele, ÚP vymezuje navíc plochy rezervy pro další možné RD v návaznosti na stávající lokalitu.

Původní komunikace zahrnutá do ploch bydlení je ve změně konkrétně vymezená na základě využití lokality RD a zahrnuta do ploch silniční dopravy. Nejedná se o zábor ZPF, plocha je vedena jako neplodná půda – ostatní plocha.

6. Vlašim 2 - Parc.č.1787/14 v k.ú. Vlašim o výměře 805 m², záměr výstavby 1 rodinného domu. Dle ÚP se jedná o plochy městské zeleně. Změna je možná na plochy smíšeného bydlení městského typu. Pozemek je přístupný z navržené komunikace. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.
7. Vlašim 3 - Parc.č.1787/15 v k.ú. Vlašim o výměře 845 m² a parc.č.1787/16 v k.ú. Vlašim o výměře 847 m², záměr výstavby 2 rodinných domů. Dle ÚP se jedná o plochy městské zeleně. Změna je možná na plochy smíšeného bydlení městského typu. Pozemek je přístupný z navržené komunikace. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.
8. Vlašim 4 - Parc.č.1787/17 v k.ú. Vlašim o výměře 1223m², záměr výstavby rodinného domu. Dle ÚP se jedná o plochy městské zeleně. Změna je možná na plochy smíšeného bydlení městského typu. Pozemek je přístupný z navržené komunikace. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.

Pozn. změna 6 -8, 12 je možná vzhledem k upřesnění ploch městské zeleně regulačním plánem č. 1 – 3. Regulační plán konkretizoval plochy veřejné zeleně v rámci ploch smíšených, proto již není nutné na tomto pozemku držet další plochy pro městskou zeleň. Plocha je vhodná pro doplnění zástavby rodinnými domy, zeleň je dále vymezena kolem plochy pro občanskou vybavenost na pozemcích města.

Odůvodnění: Nedochází ke změně zastavitelných ploch, pozemky jsou již vedeny v zastavěném území. Regulačním plánem byla konkretizována plocha městské zeleně, proto bylo možné tuto volnou plochu převést do ploch pro bydlení. Fakticky se tak jedná o zmenšení ploch pro smíšené bydlení, jelikož RP 1-3 vymezil část zastavitelných ploch v zastavěném území do ploch městské zeleně.

Návrh počítá s vymezením ploch pro smíšené bydlení vzhledem k blízkosti železniční trati. Případné stavby RD budou v OP železnice, tvoří tak ale přechodovou zónu pro další čistě obytné území, což je zcela v souladu s urbanistickou koncepcí ÚP.

9. Domašín 2 - Parc.č.560 v k.ú. Domašín o výměře 1772 m², záměr výstavby rodinného domu na části pozemku. Dle ÚP jedná o plochy zahrad. Změna je možná na nízkopodlažní bydlení městského typu. Limitem je ochranné pásmo hřbitova. Pozemek je přístupný ze stávající komunikace. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.

Odůvodnění: Plocha je součástí zastavěného území, mění se funkce ze zahrady na plochy pro nízkopodlažní bydlení v části pozemku, který přímo navazuje na ostatní plochy stejného využití. Velká rozvojová plocha vedle tohoto pozemku je trvale intenzivně využívána pro zahradnictví a zemědělskou malovýrobu. Pokud nedojde k její zástavbě, bude při další změně ÚP převedena do ploch zemědělských se specifickou funkcí.

10. Znosim 1 - Parc.č.459/7, 481/2, 459/9 v k.ú. Znosim o výměře 542 m², záměr výstavby garáže ke stávajícímu rodinnému domu. Dle ÚP se jedná o plochy zemědělské, změna je možná na smíšené bydlení venkovského typu, pozemky se nacházejí pod jedním oplocením a tvoří pozemek u rodinného domu. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.

Odůvodnění: Plocha je vymezena zastavěným územím a komunikací, jedná se o výběžek pozemku, který byl mylně vymezen do zemědělských ploch. Současné využití je pro stávající objekt historického statku s RD, jedná se o plochu 650m², která ani neumožňuje samostatnou výstavbu RD.

Nejedná se o zábor ZPF, stávající využití je ostatní plocha.

11. Domašín 3 - Parc.č.423 v k.ú. Vlašim o výměře 4772 m², záměr výstavby rodinných domů, lokalita bude zahrnuta do rezerv. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.

Odůvodnění: Lokalita navazuje na zastavěné území, je vhodná k zástavbě, ale nemá doposud dořešenou přístupovou komunikaci. Po vyřešení přístupnosti lokality a pokud nebudou jinde v oblasti plochy vhodné pro zástavbu, lze předpokládat převod do zastavitelných ploch. Označení jako Rezerva 2.

12. Vlašim 5 - Parc.č.1734/1 v k.ú. Vlašim o výměře 1823 m², záměr výstavby rodinného domu. Dle ÚP se jedná o plochy městské zeleně. Změna je možná na plochy smíšené bydlení městského typu, jde o změnu využití ploch v zastavěném území. Lokalita je přístupná ze stávající komunikace. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.

Odůvodnění: Původní vymezení odpovídalo ploše v návaznosti na trasy technické infrastruktury. Změnou majetkoprávních vztahů v území došlo i k vyřešení návaznosti na okolní území, které je vedeno rovněž mezi smíšené bydlení městského typu. Původní zeleň nebyla vedena ani ve VPO, změna je v zastavěném území, odpovídá koncepci zástavby.

13. Vlašim 6 - St.parc.č.185, 2473, 3078 v k.ú. Vlašim, záměr výstavby bytů na stávající stavbě. Dle ÚP se jedná o plochy občanského vybavení. Změna je možná, jelikož se jedná o změnu využití ploch v zastavěném území. Změna případně vyvolá změnu schváleného regulačního plánu č.6. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000. Změna je možná i změnou regulativu pro výstavbu bytů do určitého % v plochách občanské vybavenosti.

Odůvodnění: Nejedná se o změnu zastavitelných ploch, pouze o úpravu regulativů, která umožní lepší využití a rentabilitu zástavby v centru.

14. Znosim 2 - Část parc.č. 458/1 v k.ú. Znosim o výměře 2480 m², záměr vybudování sídla firmy (velkoobchod s rostlinami) a bydlením majitele. Dle ÚP se jedná o plochu zemědělskou. Změna je možná na plochy smíšené výrobní městské. Osada Znosim nemá v ÚP vymezeny plochy výrobní ani jiné smíšené pro tento druh zástavby, proto je změna možná. Lokalita se nachází v ochranném pásmu dráhy a mimo území Natura 2000.

Odůvodnění: Lokalita navazuje na přístupovou komunikaci, provoz nebude zatěžovat nadměrně okolní smíšené nebo obytné území. Od zbytku území je odděleno železničním náspem. V lokalitě Znosim není žádná plocha vymezena pro danou funkci, jedná se tedy o prvotní požadavek, který umožní rozvoj podnikání v daném místě.

15. Vlašim 7 - Parc.č.96/2 v k.ú. Vlašim o výměře 514 m², záměr výstavby rodinného domu. Dle ÚP se jedná o plochy středněpodlažní bydlení městského jádra. V návrhu změny č.3 bude prověřena změna regulativu pro středněpodlažní bydlení městského jádra tak, aby bylo možné v této funkci umístit rodinný dům. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.

Odůvodnění: Změna nemá grafický průmět, není proto vymezena ani ve výkresové části. Jedná se o změnu regulativů pro centrální část sídla. Na základě schválených regulačních plánů, které řeší podrobnou regulaci historické nejcennější části sídla, lze umožnit výstavbu RD i v ploše středněpodlažního bydlení městského jádra.

Pro další odůvodnění lze použít i faktický stav území, kde velká část stávající zástavby je rovněž využívána k rodinnému bydlení. Dostatečnou ochranou území je požadavek na výškovou regulaci zástavby a posouzení souladu záměru s charakterem území.

16. Bolina 1 - Část parc.č.966/3 v k.ú. Bolina, záměr výstavby rodinného domu. Dle ÚP se jedná o plochy zemědělské, bude vymezena část pozemku pro 1 RD podél stávající komunikace, limitem je ochranné pásmo el. vedení. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.

Odůvodnění: V dané lokalitě stojí v současné době 8 RD v zastavěném území, a několik dalších staveb původně rekreačních nebo zahrádkářských chat. Nejsou vymezené plochy pro další zástavbu RD. Vymezené rozvojové plochy jsou celkové velikosti cca. 4500m², majetkově se však jedná o čtyři oddělené pozemky. Záměr tak odpovídá nárůstu v daném území o 50%. Příímý žadatel je jeden, rezerva je tak pouze pro 3RD, což odpovídá rezervě v daném území cca. 30%. Podmínkou pro zástavbu je vybudování přístupové komunikace, část pozemků je oddělena pro její rozšíření.

17. Vlašim 8 - Parc.č.1646/1, 1647/2, 1648/1 v k.ú. Vlašim, změna koeficientu plochy zeleně v plochách smíšeného bydlení městského typu. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.

Odůvodnění: Nejedná se o změnu zastavitelné plochy, ale o úpravu regulativu. Regulativ je upraven tak, aby umožňoval větší využitelnost území při zachování ploch zeleně podmínkou pro ozelenění plochých střech.

18. Vlašim 9 - Parc.č.636/25, 636/31 v k.ú. Vlašim, záměr vymežit plochy veřejné zeleně (městské pozemky). Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.

Odůvodnění: Nejedná se o změnu zastavitelné plochy. Návrh vymezuje plochu městské zeleně v návaznosti na zastavitelné plochy. Důvodem je vymezení veřejné zeleně v ploše, kde lze předpokládat rozvoj další zástavby.

Plocha je navíc na spádnicí směrem k Blanici a bude tak vytvářet přirozenou bariéru splachům v území. Pozemek je v majetku města a lze předpokládat i možnost získání dotací na výsadbu a terénní úpravy.

19. Vlašim 10 - Parc.č.1667/1, 1656/6, 1674/3, 1674/4, st.parc.2567, 2568, 2573, 2575 v k.ú. Vlašim, záměr změny stávajícího výrobního areálu na ubytování s pečovatelskou službou. Dle ÚP se jedná o plochy smíšené výrobní městské. Změna funkčního využití je možná, jedná se o intravilán města. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000. Změna je zlepšením navazujících obytných a smíšených obytných funkcí v území.

Odůvodnění: nejedná se o změnu zastavitelné plochy, pozemky jsou v zastavěném území. Změnou regulativu dojde ke snížení možnosti využití ploch pro funkce zatěžující své okolí.

Žádané využití tak mění stávající výrobní areál a umožňuje dotvoření celistvé plochy smíšeného bydlení městského typu.

20. Vlašim 11 - Parc.č.2276/233, 258, 231 v k.ú. Vlašim o výměře 1294 m², záměr výstavby zařízení pro stavební firmu. Lokalita navazuje na stávající zástavbu, limitem jsou ochranná pásma stl plynovodu a el. vedení. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.

Odůvodnění: Nejedná se o změnu zastavitelné plochy, nýbrž o změnu regulativu v zastavěném území. Změna je vyvolána majetkoprávní úpravou umožňující vybudování komunikace propojující stávající zastavěné území s páteřní komunikací v území. Součástí je i změna zařazení do ploch u části přilehlého pozemku č.parc. 2276/270.

Zábor ZPF se týká pouze části pozemku č.parc. 2276/270. Úprava návrhu komunikace je dána i přesným zaměřením vedení ing. sítí, které nejsou vedeny v pozemku 2276/233, ale právě v části pozemku 2276/270 navržené nově pro komunikaci, viz. koordinací výkres.

21. Vlašim 12 - Parc.č.1874/1 v k.ú. Vlašim o výměře 12825 m², záměr výstavby rodinných domů, komerční využití. Jedná se o plochy navazující na stávající zástavbu a vymezené koridorem ZÚR pro jižní přeložku silnice II. třídy. Rozzónovaná plocha, která by oddělila stávající bydlení, přes smíšené bydlení až k čistě komerčním plochám v dosahu přeložky by znamenala výrazné přispění při řešení budoucího zatížení území hlukem a provozem silnice.

Odůvodnění: Stávající rozvojové plochy pro smíšené bydlení jsou v daném území v celkové ploše 2600m². Návrh předpokládá využitelnost pro zástavbu cca. 9600m², z toho je nutné vyloučit plochu pro komunikaci, celkem se tedy jedná o možné využití cca. 8600m². Podle dělení na jednotlivé parcely se jedná o rozvojovou plochu pro cca. 8 firemních sídel nebo RD se smíšeným využitím. Pro danou funkci není v daném území žádná další rozvojová plocha, pouze plochy pro samostatné RD v zóně čistého bydlení.

Plocha je důležitá pro město ale zejména jako plocha, která bude dále plynule navazovat na koridor přeložky silnice II. třídy vymezenou v ZÚR. Znamenala by tak nárazníkovou zónu mezi čistým bydlením a funkcemi komerčního charakteru přímo v koridoru přeložky. Zástavba navíc umožní plynulý růst smíšených funkcí v daném území v souvislosti s přeložkou.

V souladu s koncepcí zástavby byl mezi plochy 8_2 zařazen i pozemek 1874/2.

22. Vlašim 13 - Část parc.č.1929/2 v k.ú. Vlašim, záměr výstavby rodinných domů, lokalita navazuje na stávající zástavbu, je přístupná ze stávající komunikace. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.

Odůvodnění: Plocha byla původně vedena v návrhu pro potřeby komunikace. Vzhledem k úpravě majetkoprávních hranic a velmi pomalého růstu zástavby v daném území, je návrhem změny počítáno s převodem plochy pro potřeby zahrad přilehlých k RD. Záměrem města bude nadále držet pouze severojižní dopravní osy s tím, že východozápadní propojení dopravy bude řešeno v souladu s dohodou o parcelaci v jednotlivých lokalitách.

Pozn.: Stejný záměr je proveden v celém rozsahu zástavby na jižním okraji sídla, tak aby bylo možné provést parcelaci při velmi složitých majetkoprávních vztazích. Navrhovaná změna je celá v oblasti OP trasy VTL plynovodu, proto nebude území nikdy určené k zástavbě, přeložka VTL je vzhledem k cenám pozemků ve Vlašimi nereálná. Růst vymezený ÚP je dostačující pro cca. 60 RD, což je v daném území dostatečná rezerva.

Další propojení na jih je vázané na koridor přeložky silnice II. třídy (dle ZÚR), územní plán ale s dalším růstem v tuto chvíli nepočítá, není nijak důvodný. Předpokládá se případné dopravní propojení na jih v souladu se zástavbou kolem přeložky. Předpokládaný horizont je více než 8 let, bude tedy řešen při dalším vyhodnocení ÚP.

23. Vlašim 14 - část parc.č.1014/11, 1014/13, 1014/15 v k.ú. Vlašim, záměr rozšíření areálu firmy (vybudování oplocení), lokalita navazuje na stávající smíšené plochy výrobní městské. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.

Odůvodnění: Regulativ je upraven tak, aby součástí ploch pro ochrannou zeleň mohlo být oplocení a případně i jiné doplňkové stavby. Není důvodné měnit plochy vymezené ÚP.

24. Chobot 1 - PK parc.č.479, 480 v k.ú. Nesperská Lhota o výměře 2246 m², záměr výstavby rodinného domu, lokalita navazuje na stávající plochy smíšeného bydlení venkovského charakteru, je přístupná z komunikace. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.

Odůvodnění: Stávající ÚP dělí pozemek parc.č. 480 tak, že neumožňuje zástavbu RD, ačkoliv jeho západní část je v ploše zástavby. Přidaná plocha má výměru 197m², její přidání umožňuje plnohodnotnou zástavbu na daném pozemku. Návrh dělí i část pozemku 461/27. Z hlediska vymezení nových rozvojových ploch se nejedná o vymezení ani jedné parcely pro RD, pouze zlepšuje využitelnost stávajících ploch pro zástavbu.

25. Bolinka 1 - Část parc.č.1002/42 v k.ú. Bolina, záměr staveb pro rozšíření stávajícího chovu koní. Dle ÚP se jedná o plochy smíšeného bydlení venkovského typu, částečně plochy zemědělské. Jedná se o zarovnání smíšených ploch venkovského typu s hranicí pozemků. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.

Odůvodnění: Stávající rozvojová plocha je již využita ze 100%, další plocha umožní plynulý rozvoj farmy. Vymezení v jiné lokalitě je z hlediska funkčnosti farmy nereálné, porovnání s jinými rozvojovými plochami v blízkém okolí tedy není relevantní. Jedná se o rozšíření zastavitelných ploch o cca. 9000 m². Návrh se dotýká i části pozemku č.parc. 1002/14 (PK 1002/5).

26. Hrazená Lhota 1 - část parc.č.463 v k.ú. Hrazená Lhota, záměr výstavby rodinného domu. Dle ÚP se jedná o plochy zahrad. Osada Hrazená Lhota má plochy vymezené v jiné části, lokalita navazuje na zastavěné území a je přístupná z komunikace. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.

Odůvodnění: Jedná se o převod zahrady RD na plochu pro nízkopodlažní bydlení, nejedná se o zvětšení zastavitelných ploch, ani o nové zábory ZPF. Plocha navazuje na zastavěné území i na pozemní komunikaci.

Od vydání platného ÚP byly v zastavitelných plochách postaveny 3 rodinné domy, plocha nově vymezená pro zástavbu je velikosti cca. 2100m², což je maximálně pro další 2 RD. Jedná se tedy o zmenšení vymezených ploch pro bydlení v dané lokalitě.

Celková výměra zastavitelných ploch k využití je v lokalitě cca. 7500 m², což je pro dalších 10 RD, rezerva vytvořená změnou ÚP je tedy 20% ze stávajících rozvojových ploch.

27. Hrazená Lhota 2 - Parc.č.657/6 v k.ú. Hrazená Lhota o výměře 700 m², záměr změny funkčního využití. Dle ÚP se jedná o plochy zemědělské výroby a skladování, změna je možná, mění se využití ploch na smíšené bydlení venkovského typu. Lokalita se nachází mimo území Natura 2000.

Odůvodnění: Jedná se pouze o změnu regulativu v zastavěném území. Z hlediska využití území se jedná o formální změnu, jelikož na pozemku stojí stávající objekt bydlení, který dříve patřil k zemědělskému areálu vedle, nyní se jedná o samostatně užívaný objekt bydlení. Objekt nebyl zapsán do KN, beze změny ÚP ho ani zapsat nelze.

Změny ÚP na základě dalších požadavků zadání, zejména dle požadavku zadání v bodě 1. a 3.

Lokality změn:

28. Původní záměr komunikace v koridoru OP VTL plynu. Vzhledem k tomu, že po celou dobu platnosti územního plánu nebyl zájem o provedení parcelizace nebo přímo zástavby v této lokalitě, je návrhová plocha zástavby rozdělena na menší části a podmíněna dohodou o parcelaci. Z výše uvedeného důvodu tím i zanikl požadavek na vytvoření spojovací komunikace ve směru východ – západ. Návrh komunikací v ose sever jih je ponechán. Výše uvedené návrhové plochy jsou vedeny jako plochy podmíněné parcelací č. P4 – P7.

Lokalita dále navazuje na záměr vedený v ZÚR jako přeložka D 112. Předpokládá se další rozvoj a provedení návrhu páteřní komunikační sítě s ohledem na přesné trasování přeložky. Koridor přeložky nebyl v ÚP nijak zpřesněn, pro umístění přeložky je ponechán celý prostor koridoru.

29. Plochy původně vymezené jako 4_4 Nízkopodlažní bydlení městského typu II. Vzhledem k úpravě regulací nebylo důvodné nadále držet pro plochy samostatnou regulaci a plochy byly zařazeny do ploch 4_1 Nízkopodlažní bydlení městského typu. Jedná se o stávající zastavěné nebo zastavitelné plochy.

30. Plochy zařazené v ÚP do ploch dopravních na pozemcích č.parc. 2364/13, 2291/344 a 2364/14. Plochy byly v ÚP chybně vymezené, ve skutečnosti se jedná o stávající plochy zahrad RD. Jedná se o opravu chyby platného ÚP.

Na základě požadavku zadání byly upraveny regulativy jednotlivých ploch i další textová část ÚP, aby byla v souladu s právní úpravou platnou po 1.1.2013. Jedná se zejména o odstranění částí regulací, které již nesmějí být součástí ÚP, jelikož jejich podrobnost odpovídá spíše RP nebo ÚR.

Z ÚP byl dále odstraněn požadavek na územní studie a byl nahrazen v určitých lokalitách požadavkem na dohodu o parcelaci, vzhledem k problematickým majetkoprávním vztahům v dané lokalitě se jedná o účelnější řešení daných ploch.

Z ÚP byl dále odstraněn požadavek na etapovitost zástavby některých ploch pro bydlení. Vzhledem k relativně malému zájmu o zástavbu v daných plochách lze předpokládat, že plochy budou při dalších změnách z návrhu odstraněny, což by při ponechání požadavků na etapy zástavby nebylo možné. Z hlediska ÚP se tak otevrou další možnosti úpravy rozvojových ploch, které budou lépe reagovat na potřeby sídla v souladu s celkovou koncepcí zástavby.

1. SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA,

Netýká se změny č.3

2. S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,

Netýká se změny č.3

3. S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,

Netýká se změny č.3

4. S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,

Netýká se změny č.3

C) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ,

Netýká se změny č.3 – její součástí nejsou žádné záležitosti nadmístního významu.

D) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

Změna č.3 se netýká ploch PUPFL.

Celkový zábor činí 3,0259 ha.

Zábory podle ploch s rozdílným způsobem využití (ha)

4_5	Plochy zahrad	0,3534
8_1	Smíšené bydlení venkovského typu	1,5756
8_2	Smíšené bydlení městského typu	0,7682
9_1	Plochy silniční dopravy	0,1443
12_1	Smíšené výrobní plochy městské	0,1844

Zábory podle třídy ochrany

I	1,1874
II	1,1789
III	0,2570
IV	0,0000
V	0,4026

Zábory podle lokalit

14	0,3909
16	0,5514
20	0,0282
21	0,8712
24	0,0234
25	0,8989
26	0,2180
28	0,0439

Celkový přehled záborů v podrobném členění viz. příloha č.2.

Ostatní plochy změn nemění zábory ZPF, jedná se o plochy již vymezené v platném ÚP jako zastavěné nebo zastavitelné. Jedná se pouze o změnu regulativů jednotlivých ploch.

Další náležitosti odůvodnění v souladu s §53, odst. (5):

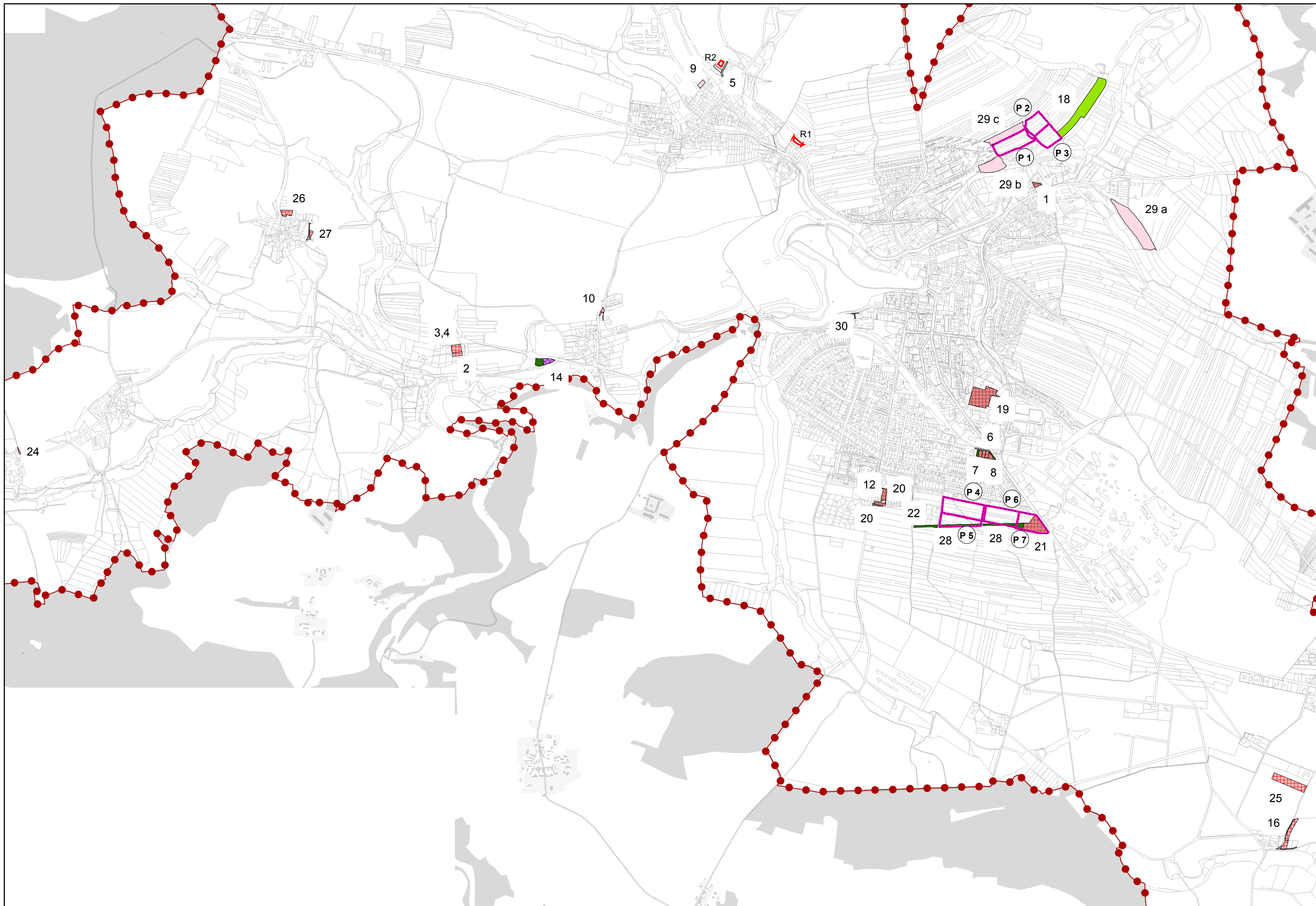
I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

- Lokality změny lze obecně rozdělit na dvě skupiny. První jsou pouze změny funkce v zastavěném území, případně jen drobná úprava regulativu. Tyto lokality byly posuzovány zejména s ohledem na koncepci ÚP a pokud nebyly v rozporu, bylo požadavkům vyhověno.
- Druhou skupinou jsou požadavky na rozšíření zastavitelných ploch. Zde byl vždy kladen důraz na to, zda je záměr v souladu s urbanistickou koncepcí území a dále zda navazuje na zastavěné území. Navrhované podmínky požadavek splňují, pouze u některých lokalit byl dán důraz na další aspekty území:
 - lokalita 5 – samostatná rozvojová lokalita nových RD, dobře dopravně dostupná s veškerými sítěmi. Návrh odpovídá možnosti dalšího RD, rozvojové plochy jsou sice ještě v okolním území volné, ale za dobu platnosti ÚP se v dané lokalitě postavily tři RD. navýšení o jeden je tedy stále v mezích přirozeného rozvoje.
 - lokalita 14 – nenavazuje na zastavěné území, jedná se ale o využití pro sídlo firmy, které v daném území není. Ná vaznost na zastavěné území je přerušené koridorem ČD, ale jinak by návaznost podél komunikace byla. Lokalita byla dána do návrhu zejména za účelem možnosti vytvoření pracovních příležitostí v sídle.
 - lokalita 16 – plocha navazuje na zastavěné území pouze z části; lokalita byla zanesena do návrhu zejména z toho důvodu, že v okolí nejsou žádné rozvojové plochy pro bydlení. Pokud je tedy možnost okamžité zástavby v sídle, je záměr vhodný k udržení funkčnosti malého sídla.
- Odstranění požadavku územní studie vyplynulo z možnosti podmínit plochy dohodou o parcelaci, což je v daném případě z důvodu majetkoprávních vztahů výhodnější a umožní rychleji provést zástavbu v území.
- Odstranění požadavku na etapizaci je dáno pouze umožněním v následné změně přehodnotit zastavitelné plochy a případně tyto z návrhu zcela vyjmout.
- Zrušení regulativu Nízkopodlažní bydlení městského typu II. je dáno úpravou regulativů, kde nebylo důvodné nadále vymezovat samostatnou regulaci pro tři plochy v území.

II. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

- S výjimkou níže uvedených ploch se nejedná o vymezení nových zastavitelných ploch.
- Lokalita 14 - V lokalitě Znosim není žádná plocha vymezena pro danou funkci, jedná se tedy o prvotní požadavek, který umožní rozvoj podnikání v daném místě.
- Lokalita 16 - V dané lokalitě stojí v současné době 8 RD v zastavěném území, a několik dalších staveb původně rekreačních nebo zahrádkářských chat. Nejsou vymezené plochy pro další zástavbu RD. Vymezené rozvojové plochy jsou celkové velikosti cca. 4500m², majetkově se však jedná o čtyři oddělené pozemky. Záměr tak odpovídá nárůstu v daném území o 50%. Přímý žadatel je jeden, plocha je tak pouze pro 3RD, což odpovídá nárůstu v daném území cca. 30%.
- Lokalita 21 - Stávající rozvojové plochy pro smíšené bydlení jsou v daném území v celkové ploše 2600m². Návrh předpokládá využitelnost pro zástavbu cca. 9600m², z toho je nutné vyloučit plochu pro komunikaci, celkem se tedy jedná o možné využití cca. 8600m². Podle dělení na jednotlivé parcely se jedná o rozvojovou plochu pro cca. 8 firemních sídel nebo RD se smíšeným využitím. Pro danou funkci není v daném území žádná další rozvojová plocha, pouze plochy pro samostatné RD v zóně čistého bydlení.

- Lokalita 24 – nejedná se o vymezení nové rozvojové plochy, nýbrž o narovnání hranice zastavitelných ploch tak, aby byla možná využitelnost stávajícího pozemku.
- Lokalita 25 - Stávající rozvojová plocha je již využita ze 100%, další plocha umožní plynulý rozvoj farmy. Vymezení v jiné lokalitě je z hlediska funkčnosti farmy nereálné, porovnání s jinými rozvojovými plochami v blízkém okolí tedy není relevantní. Jedná se o rozšíření zastavitelných ploch o cca. 9000 m².
- Lokalita 28 – dorovnání zastavitelné plochy podle hranice PK pozemku.



Celkový přehled záborů ZPF v podrobném členění

Lokalita	Kód plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Parc.č.	Katastrální území	Druh pozemku	tř. ochrany	Kód BPEJ	Plocha záboru (m2)	Plocha záboru (ha)
14	4_5	Plochy zahrad	458/1	Znosim	trvalý travní porost	5	52944	1614,53	0,1615
14	12_1	Smíšené výrobní plochy městské	458/1	Znosim	trvalý travní porost	5	52944	1844,17	0,1844
14	4_5	Plochy zahrad	458/1	Znosim	trvalý travní porost	5	54067	450,66	0,0451
16	9_1	Plochy silniční dopravy	966/3	Bolina	orná půda	1	72911	165,82	0,0166
16	8_1	Smíšené bydlení venkovského typu	966/6	Bolina	orná půda	1	72911	1082,19	0,1082
16	9_1	Plochy silniční dopravy	1052/3	Bolina	trvalý travní porost	1	72911	261,67	0,0262
16	8_1	Smíšené bydlení venkovského typu	1052/3	Bolina	trvalý travní porost	1	72911	1416,36	0,1416
16	8_1	Smíšené bydlení venkovského typu	966/3	Bolina	orná půda	1	72911	913,45	0,0913
16	9_1	Plochy silniční dopravy	966/6	Bolina	orná půda	1	72911	195,87	0,0196
16	8_1	Smíšené bydlení venkovského typu	966/7	Bolina	orná půda	1	72911	589,70	0,0590
16	9_1	Plochy silniční dopravy	966/7	Bolina	orná půda	1	72911	32,45	0,0032
16	9_1	Plochy silniční dopravy	1052/2	Bolina	trvalý travní porost	1	72911	132,95	0,0133
16	9_1	Plochy silniční dopravy	1052/4	Bolina	trvalý travní porost	1	72911	104,03	0,0104
16	9_1	Plochy silniční dopravy	1052/5	Bolina	trvalý travní porost	1	72911	130,03	0,0130
16	9_1	Plochy silniční dopravy	966/3	Bolina	orná půda	3	72914	79,02	0,0079
16	8_1	Smíšené bydlení venkovského typu	966/3	Bolina	orná půda	3	72914	351,19	0,0351
16	9_1	Plochy silniční dopravy	1052/4	Bolina	trvalý travní porost	5	76701	27,41	0,0027
16	9_1	Plochy silniční dopravy	1052/5	Bolina	trvalý travní porost	5	76701	31,78	0,0032
20	9_1	Plochy silniční dopravy	2276/270	Vlašim	orná půda	2	52901	282,16	0,0282
21	4_5	Plochy zahrad	1874/1	Vlašim	orná půda	2	52901	1029,73	0,1030
21	8_2	Smíšené bydlení městského typu	1874/1	Vlašim	orná půda	2	52901	7682,14	0,7682
24	8_1	Smíšené bydlení venkovského typu	480	Nesperská Lhota	zahrada	2	52901	126,93	0,0127
24	8_1	Smíšené bydlení venkovského typu	461/27	Nesperská Lhota	orná půda	2	52901	49,13	0,0049
24	8_1	Smíšené bydlení venkovského typu	480	Nesperská Lhota	zahrada	5	56701	57,79	0,0058
25	8_1	Smíšené bydlení venkovského typu	1002/42	Bolina	orná půda	1	72901	6426,77	0,6427
25	8_1	Smíšené bydlení venkovského typu	1002/5 PK	Bolina	orná půda	3	72914	2139,72	0,2140
25	8_1	Smíšené bydlení venkovského typu	1002/5 PK	Bolina	orná půda	1	72901	422,79	0,0423
26	8_1	Smíšené bydlení venkovského typu	463	Hrazená Lhota	trvalý travní porost	2	82901	1064,35	0,1064
26	8_1	Smíšené bydlení venkovského typu	466	Hrazená Lhota	trvalý travní porost	2	52901	866,30	0,0866
26	8_1	Smíšené bydlení venkovského typu	463	Hrazená Lhota	trvalý travní porost	2	52911	248,99	0,0249
28	4_5	Plochy zahrad	1871	Vlašim	orná půda	2	52901	439,29	0,0439

3,0259

Celkové bilance:

Zábory podle ploch s rozdílným způsobem využití (ha)

4_5	Plochy zahrad	0,3534
8_1	Smíšené bydlení venkovského typu	1,5756
8_2	Smíšené bydlení městského typu	0,7682
9_1	Plochy silniční dopravy	0,1443
12_1	Smíšené výrobní plochy městské	0,1844

Zábory podle třídy ochrany

I		1,1874
II		1,1789
III		0,2570
IV		0,0000
V		0,4026

Zábory podle lokalit

14			0,3909
16			0,5514
20			0,0282
21			0,8712
24			0,0234
25			0,8989
26			0,2180
28			0,0439

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

I.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	3
II.	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	3
III.	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	3
3.1.	Urbanistická koncepce, ochrana a rozvoj urbanistických hodnot	3
3.2.	Bydlení a osídlení	4
3.3.	Rekreace	4
3.4.	Výroba	4
3.5.	Veřejná infrastruktura – občanské vybavení ve veřejném zájmu	4
3.6.	Veřejná infrastruktura – inženýrské sítě	5
3.7.	Veřejná infrastruktura – doprava	5
3.8.	Vodní režim v krajině	6
3.9.	Hygiena životního prostředí	6
3.10.	Ochrana přírody a uspořádání krajiny	6
3.11.	Ochrana půdního fondu a PUPFL	7
3.12.	Ochrana nerostného bohatství a geologických jevů	7
IV.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	8
§4	Plochy bydlení	10
4_1	NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU	10
4_2	STŘEDNĚPODLAŽNÍ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU	11
4_3	STŘEDNĚPODLAŽNÍ BYDLENÍ TYPU MĚSTSKÉHO JÁDRA	12
4_5	PLOCHY ZAHRAD	14
§5	Plochy rekreace	15
5_1	SPORTOVNÍ PLOCHY	15
5_2	PLOCHY ZAHŘÁDKÁŘSKÝCH OSAD	16
5_3	PLOCHY REKREAČNÍCH OSAD	17
§6	Plochy občanského vybavení	18
6_1	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	18
6_2	PLOCHY VEŘEJNÝCH POHŘEBIŠŤ	19
§7	Plochy veřejných prostranství	19
7_1	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	19
§8	Plochy smíšené obytné	20
8_1	SMÍŠENÉ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU	20
8_2	SMÍŠENÉ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU	21
§9	Plochy dopravní infrastruktury	22
9_1	PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY	22
9_2	STAVBY HROMADNÝCH GARÁŽÍ	23
9_3	PLOCHY DRÁŽNÍ DOPRAVY	24
9_4	PLOCHY LETECKÉ DOPRAVY	25
§10	Plochy technické infrastruktury	26
10_1	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	26
§11	Plochy výroby a skladování	27
11_1	PLOCHY PRŮMYSLOVÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	27
11_2	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	28
§12	Plochy smíšené výrobní	29
12_1	SMÍŠENÉ VÝROBNÍ PLOCHY MĚSTSKÉ	29
12_2	SMÍŠENÉ VÝROBNÍ PLOCHY OSTATNÍ	30
§13	Plochy vodní a vodohospodářské	31
13_1	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	31
§14	Plochy zemědělské	31
14_1	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	31
§15	Plochy lesní	32
15_1	PLOCHY LESNÍ	32
§16	Plochy přírodní	33
16_1	PLOCHY PŘÍRODNÍ CHRÁNĚNÉ	33
16_2	PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ	33
16_3	PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ	34

V.	VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	35
VI.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	37
VII.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	37
VIII.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9.....	38
IX.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI).....	38
X.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	38
XI.	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	39
XII.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ	40

I. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 11/2010¹³, tj. k datu po poslední aktualizaci katastrální mapy **a změny č.3**.

II. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešeným územím je správní území Vlašimi, tj. šest katastrálních území:.

- Vlašim
- Domašín
- Hrazená Lhota
- Nesperská Lhota
- Bolina
- Znosim

Celkové řešené území zaujímá 4144 ha.

III. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Rozvoj města je vhodný zejména pro bydlení a výrobní sféru v návaznosti na stávající výrobní a jiné průmyslové plochy. Významné je napojení na D1 v dosahu 10km – sjezd je v půlce trasy Praha – Brno.

Vlašim má významný potenciál i pro cestovní ruch, zámek, park, v blízkosti Blaník.

3.1. Urbanistická koncepce, ochrana a rozvoj urbanistických hodnot

- I. Obec je stabilizována v plošném uspořádání kompaktního sídla – Vlašim a Domašín, ostatní sídla jsou historicky umístěná venkovská sídla se stabilizovaným osídlením. Rozvoj v posledních dvou desetiletích probíhal na volných plochách navazujících na zastavěné území, žádné ze sídel – ani dominantní Vlašim - nemá vytvořen žádný satelit.
- II. Návrh vytváří podmínky pro řízenou dostavbu v prolukách, s možností zahuštění zástavby v jádrech sídel a na jejích okrajích. Přirozená regulace je dána velikostí parcel pro jednotlivý objekt RD, pro ostatní stavby je regulace jednodušší.
- III. Návrhové lokality navazují plynule na zastavěné území.
- IV. Část zástavby ~~ve Vlašimi je podmíněna územní studií – jedná se o veškeré větší rozvojové plochy na okraji města.~~ **v k.ú. Vlašim je podmíněna dohodou o parcelaci**
- V. Jádro historické i novodobé – skutečné sociální centrum města má změny podmíněny regulačním plánem.
- VI. Celé území obce Vlašim je územím s archeologickými nálezy.
- VII. Na základě ÚAP a doplňujících průzkumů byly definovány plochy urbanisticky hodnotných území.
- VIII. Urbanisticky hodnotné území nemá specifickou regulaci, ale návrhy staveb jsou podmíněny zpracováním architektonické části autorizovaným architektem – viz. bod X.

3.2. Bydlení a osídlení

- I. Bydlení je situováno na okrajích zástavby, největší rozvojová území jsou na jihu Vlašimi na Vorlině.
- II. Ostatní sídla mají menší plochy v návaznosti na stávající zahrady historických stavení. Pouze malý rozsah ploch je na nových lokalitách, všechny jsou ale v návaznosti na zastavěné území sídel.
- III. Celková návrhová kapacita rozvojových území pro bydlení je cca 51 ha. Část z tohoto území zaujímají plochy pro veřejnou dopravní infrastrukturu a veřejná prostranství v plochách pro bydlení. Celková čistá plocha pro bydlení tak činí přibližně 42 ha. Vzhledem k dynamickému vývoji z hlediska podkladní mapy katastru nemovitostí je reálná kapacita přibližně 36 ha (v současné době je rozestavěno cca 40 – 50 domků).
- IV. Kapacita rozvojových území je vzhledem k potřebě cca 10 – 15 RD v celém řešeném území ročně při stávajícím vývoji dostačující pro nejbližších 20 až 25 let. V případě využití průmyslové zóny ve všech etapách a případně i rezervě může být kapacita vyčerpána v kratším horizontu. Pro tento případ jsou vymezeny přímo rezervy pro bydlení.
- V. Územní plán zhodnotil návrhové plochy dosud platného územního plánu a odebral návrhové lokality z ploch, kde nelze předpokládat ekonomicky reálné využití, případně z ploch, které v současné době již nejsou pro návrh vhodné.

3.3. Rekreace

- I. Území má relativně hustou síť polních a lesních cest; v části katastru je nově upravena cyklostezka. Územní plán nevymezuje novou síť cyklostezek.
- II. Funkční regulace ploch umožňuje změnu využití pozemku zpět na cestu či trvalý travní porost, případně jinou formu zeleně, s výjimkou lesa, bez nutnosti měnit územní plán.
- III. Významné hodnoty v území jsou chráněny jinými právními předpisy (zámek, park); ostatní hodnoty v území – drobné sakrální stavby, hodnotné či dominantní stavby jsou vymezeny ve výkresové části.
- IV. **Všechny vymezené hodnoty jsou chráněny ve smyslu požadavku na jejich zachování, údržbu, obnovu a případně rozšíření.**
- V. Stabilizace a rozvoj architektonických a urbanistických hodnot území je zajištěna podmínkou zpracování regulačního plánu [nebo územní studie](#) v hodnotných oblastech.
- VI. Územní plán stabilizoval plochy sportu a rekreace, do těchto ploch jsou dále uvedeny i plochy využívané pro sport a rekreaci, které nebyly takto dosud evidované.
- VII. Pro krátkodobou rekreaci v sídlech jsou vymezeny i plochy veřejných prostranství a zeleně.

3.4. Výroba

- I. Plochy výroby jsou stabilizované. Nově navrhované plochy ve Vlašimi navazují na dopravní směr k dálnici D1. Návrhová plocha na severu Vlašimi je navržena do čtyřech etap, v návaznosti na současné plochy a možnost kapacitního napojení na veřejnou infrastrukturu.
- II. Plochy výroby a další plochy umožňující určitý druh výroby jsou kategorizovány podle umístění v sídlech a mají specifickou regulaci využití.

3.5. Veřejná infrastruktura – občanské vybavení ve veřejném zájmu

- I. Konceptce občanského vybavení se nemění. Plochy nejsou specificky vymezené konkrétním využitím.
- II. Plochy občanského vybavení jsou stabilizovány plošně, funkční regulace ostatních ploch umožňuje umístění občanského vybavení i do těchto ploch v souladu s okamžitým vývojem.

- III. Celkově stabilizované a beze změn jsou plochy školských zařízení pro která byla navržena regulační opatření okolí.
- IV. Pro konkrétní stavbu Vlašimské hvězdárny bylo vymezeno další pásmo se specifickou regulací.

3.6. Veřejná infrastruktura – inženýrské sítě

- I. Zásobování pitnou vodou návrhových lokalit bude řešeno dopojením na stávající vodovodní řad.
- II. Vodní zdroje jsou kapacitně dostačující, návrh řešení počítá s napojením severní části Vlašimi a Domašína na centrální vodovodní síť, návrh vodovodu je veden jako veřejně prospěšná stavba. Trasa vodovodu je v souladu s VPS ~~V1 VÚC Benešovsko~~ **V10 ZÚR Středočeského kraje**, vodojem na trase je mimo řešené území.
- III. Tlakové poměry a stav vodovodu nedovolují okamžité napojení návrhových lokalit. Problém vodovodní sítě bude řešen jednotlivě pro každou lokalitu. Úprava stávající vodovodní sítě nemá vliv na koncepci územního plánu a **nevyžaduje vymezení ploch pro zkapacitnění vodovodního řadu.**
- IV. Odkanalizování území je stabilizováno ČOV Vlašim, návrh předpokládá napojení Domašína novým řadem s gravitační a tlakovou částí.
- V. Vzhledem k úpravě rozvojových oblastí je stabilizována v návrhu pouze trasa hlavního řadu mezi Domašínem a Vlašimí, ostatní části sběrného potrubí jsou z návrhu vypuštěny. ~~Trasa kanalizace je v souladu s VPS K4 VÚC Benešovsko.~~
- VI. Další stabilizovanou trasou je návrh tlakové kanalizace z obce Bolina na ČOV Zdislavice. ~~Trasa kanalizace je v souladu s VPS K2 VÚC Benešovsko.~~
- VII. Ostatní sídla nemají v návrhu centrální ČOV, vzhledem k počtu obyvatel se nejvíce ani ekonomicky vhodně. Případné umístění malých ČOV na uliční větve není v rozporu s využitím ploch.
- VIII. Funkční regulace ploch umožňuje umístění tras a objektů inženýrských sítí bez nutnosti změny územního plánu, další trasy nejsou vymezeny jako VPS nebo VPO.
- IX. **Odkanalizování dešťové vody musí být řešeno v maximální možné míře vsakem – pro rodinné domy platí podmínka 100% vsaku na pozemcích RD, pro veřejnou komunikaci je podmínkou řešení vsak na vlastním pozemku komunikace s retencí 20-ti minutových přívalových dešťů, pouze bezpečnostní přepad může být sveden do kanalizace se souhlasem správce kanalizace.**
- X. Trasy VN jsou dostatečně kapacitní, předpokládá se úprava trafostanic, případně jejich další posílení.
- XI. V návrhu není řešeno rozšíření sítě VN, v případě nutnosti není v rozporu s ÚP.
- XII. Trasa VTL zemního plynu je stabilizována beze změny. Regulační stanice je beze změny.
- XIII. Koncepce spojů se oproti stavu nemění.

3.7. Veřejná infrastruktura – doprava

- I. Koncepce širších dopravních vztahů se výrazně nemění.
- II. Do návrhu je zapracována přeložka silnice II/125 v souladu s VPS ~~D30 VÚC Benešovsko~~ **D112 ZÚR Středočeského kraje**, dále úprava trasy téže silnice severně od Vlašimi v souladu s ~~VPS D31 VÚC Benešovsko~~ **podklady Krajského úřadu Středočeského kraje**.
- III. Přeložka je upravena na základě studie KÚ SČK, vzhledem k tomu, že není stabilizována trasa v detailu projektu pro UR, je vymezena **územní plošná** rezerva pro případné změny trasování přeložky.
- ~~IV. Přeložka silnice II/112 v Domašíně je v návrhu ponechána v souladu s ÚP VÚC Benešovsko. Nejedná se o VPS.~~
- ~~V. IV.~~ V návrhu je zapracováno dále řešení křižovatky silnice II/125 a II/112 a navazující sjezd ke sportovnímu areálu.
- ~~VI. V.~~ Jednotlivé návrhové lokality mají napevno stanovenou páteřní síť místních komunikací, ostatní komunikace budou v rámci funkčního využití vymezeny na základě územní studie nebo dle záměrů majitelů lokalit.

- VII.VI.** Ve stávajících lokalitách bez dopravní obsluhy, případně v krajině z důvodu její prostupnosti, jsou vymezeny koridory pro návrh účelových komunikací. Koridor je vymezen svojí přibližnou osou – šíře koridoru je 25m na každou stranu od osy. Změna využití ploch v koridoru na ostatní plochu – komunikaci je v souladu s územním plánem.

3.8. Vodní režim v krajině

- I. Systém odvodu a likvidace dešťových vod není měněn. Při maximální možné retenci vody v území nedochází k vlivu na vodní režim.
- II. Žádná z návrhových lokalit nezasahuje do ploch, kde se nachází údolní nivy dle BPEJ.
- III. Vodní tok Blanice má vymezeno zátopové území a aktivní plochu zátopy.
- ~~IV. Projekt revitalizace Blanice není v rozporu s funkčním využitím ploch.~~
- V.IV.** Funkční využití všech ploch umožňuje tvorbu nových vodních ploch technického i přírodního rázu.

3.9. Hygiena životního prostředí

- I. Urbanizované území Vlašimi a návrhově i Domašína je odkanalizováno do centrální ČOV, Bolina je v návrhu odkanalizována do ČOV Zdislavice. V ostatních sídlech je neekonomické řešení centrální ČOV.
- II. V návrhových lokalitách není žádný střední nebo velký zdroj znečištění.
- III. Stávající zdroje znečištění jsou monitorovány, jedná se zejména o areál Sellier & Bellot a.s.. Mezi další potenciální zdroje znečištění lze zahrnout většinu výrobních a jiných podnikatelských subjektů v řešeném území.
- IV. Obec je podle zákona o odpadech považována za původce komunálního odpadu a vyváží odpad prostřednictvím smluvních partnerů na provozované skládky v okolí.
- V. Organizovaný svoz a separace odpadů je zabezpečeno smluvním dodavatelem služeb v oblasti odpadů.
- VI. Zastavěné území leží v dosahu letiště Vlašim a OP železnice. ~~(OP letiště není zatím vymezeno, předpokládá se vydání ÚR).~~
- VII. Eliminace zatížení je u ochranného pásma železnice zejména změnou funkčního využití, kdy přilehlé pozemky jsou navrženy jako smíšené.
- VIII. Celková koncepce zástavby je tvořena postupnou zonací od zdroje hluku a znečištění (dopravní tahy) začínající výrobou, dále přes různé stupně smíšené zástavby až po čistě obytné území, které je tak chráněno předchozí zástavbou a vzdáleností.
- IX. Volné plochy kolem dopravních tahů neumožňují vybudování protihlukových valů, případné technické bariéry jsou v souladu s regulací funkčního využití ploch.
- X. V řešeném území je evidováno větší množství starých zátěží, u kterých vyplývá nutnost řešení z jiného právního předpisu. Nemá vliv na koncepci ÚP.
- XI. V řešeném území není plošně vymezena stará zátěž ve smyslu neřešené skládky.
- XII. Návrhové plochy výroby budou znamenat zvýšení rizika zátěže hygieny životního prostředí zejména v souvislosti se zvýšenou dopravní intenzitou, plochy jsou ale vymezeny právě na okraji města směrem k dopravní trase D1.

3.10. Ochrana přírody a uspořádání krajiny

- I. Koncepce krajiny zůstává zachována, jedná se o příměstskou zemědělskou krajinu s relativně hustou cestní sítí a zástavbou.
- II. Návrh neřeší přímý návrh zeleně ve volné krajině, funkční regulace umožňují změnu kultury z orné půdy na trvalý travní porost, případně zahradu nebo sad.
- III. V řešeném území není žádné MZCHÚ ani VZCHÚ.
- IV. V řešeném území se nalézá Evropsky významná lokalita NATURA 2000.
- V. V návrhu ÚP jsou vymezeny plochy významné zeleně jako hodnota v území. Tyto prvky je nutné chránit, případně rozšiřovat.

- VI. Součástí návrhu ÚP je nové vymezení ploch ÚSES v souladu s generelem ÚSES a požadavky ochrany přírody, **dále s vymezením ÚSES v ZÚR Středočeského kraje.**
- VII. Součástí výkresu ~~Hlavní výkres~~ **Urbanistické koncepce 2b** je návrh koncepce sídelní zeleně, se stabilizovanými prvky ~~nezastavitelného~~ **nezastavěného** území.

3.11. Ochrana půdního fondu a PUPFL

- I. ~~Koncept vyhodnocuje záboru~~ **Vyhodnocení záboru** ZPF **je** v samostatné kapitole odůvodnění.
- II. Plocha lesa tvoří téměř ¼ katastru, nepředpokládá se zalesňování území.
- III. Návrhové plochy nezasahují na pozemky lesa.

3.12. Ochrana nerostného bohatství a geologických jevů

- I. Na území nejsou žádná ložiska nerostných surovin, ani sesuvná území.
- II. Poddolované území zasahuje do řešeného území pouze malou plochou mimo zastavěné území nebo zastavitelnou plochu. Není pro dané řešení nijak problematické.

IV. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Časový horizont je stanoven:

- návrh
- plochy přestavby
- územní rezervy
- etapy zástavby

Podmínky jsou členěny na:

- **hlavní využití**
- přípustné využití
- podmíněně přípustné – podmínkou je nerušící působení na stavby a okolí v přípustném využití a technické řešení souladu s přípustným využitím
- nepřípustné
- pravidla pro prostorové uspořádání

I. Pravidla pro stávající stavby umístěné v zátopovém území:

- je nepřípustná změna stavby s výjimkou stavebních úprav, udržovacích prací a nástaveb
- je nepřípustné ~~jakékoliv dodatečné~~ povolení stavby **(i dodatečné)** v jakémkoliv rozsahu, **s výjimkou staveb snižujících rizika záplav a staveb vodních děl, případně staveb veřejné technické a dopravní infrastruktury**
- v aktivní zóně záplavových území se nesmí umisťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou těch, ke kterým vydá příslušný vodoprávní úřad (MěÚ Vlašim) souhlas

II. Pravidla pro plochy ve styku s pozemky určenými k plnění funkce lesa:

- žádná stavba **s výjimkou oplocení** nesmí být blíže než 5m daleko od hranice PUPFL, oplocení musí být provedeno tak, aby bylo umožněno obhospodařování lesa

III. Pravidla pro novostavby nebo změny staveb v ploše definované v hlavním výkrese jako zóna ochrany školských staveb, i pro případ, že se jedná o funkční využití jinak přípustné nebo podmíněně přípustné:

- je nepřípustné využití pro dočasné ubytování s výjimkou hotelů, případně penzionů kategorie ** a vyšší
- je nepřípustné využití pro hernu, casino a podobná herní vybavení včetně videoheren apod.
- je nepřípustné jakékoliv další funkční využití, které by svým působením mohlo ovlivnit soudržnost společenství obyvatel, jak je úkolem územního plánování (**§19, odst.2**)

IV. Pravidla pro novostavby nebo změny staveb v ploše definované v hlavním výkrese jako zóna ochrany hvězdárny Vlašim:

- přímé úseky místních a účelových komunikací nebudou navrhovány ve směru na budovu hvězdárny Vlašim
- ~~je nepřípustné veřejné venkovní osvětlení jiné než s plochým krytem osvětlovacího tělesa umožňující světelný tok pouze směrem dolů~~
- ~~je nepřípustné umístění osvětlení staveb, světelných poutačů a reklam s jiným než výše uvedeným osvětlovacím tělesem~~
- ~~je nepřípustné umístění světelných poutačů a reklam, které jsou tvořeny přímo světelným zdrojem~~
- ~~je nepřípustné umisťovat jakékoliv světelné poutače, reklamy a osvětlení staveb výše nežli v úhlu 10 stupňů od horizontu středu hvězdářské kopule~~

V. Pultovou střechou je myšlena střecha pultová o sklonu větším než 6st. bez atik; šikmou střechou je myšlena střecha šikmá se sklonem větším než 20st.

- VI. Ve všech plochách je možné v rámci zeleně vytvořit vodní plochu, tato vodní plocha se započítává do plochy zeleně s výjimkou krytých vodních ploch a bazénů.
- VII. Ve všech plochách lze umístit liniové trasy veřejné technické infrastruktury a technologické stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury do 20m² (např. trafostanice).
- VIII. Fotovoltaické panely lze instalovat v plochách pro bydlení pouze na střechách objektů, ~~ale pouze v případě využití pro vlastní potřebu. U objektů pro bydlení smí být odklon od střešní roviny objektu max. 5%.~~
- IX. Fotovoltaické panely lze instalovat v plochách výrobních a výrobních smíšených (plochy 11 a 12) i v zastavitelné ploše a mimo vlastní objekty (pro potřeby výpočtu koeficientu zastavění je ale tato plocha brána jako zastavěná).
- X. Podmíněné využití je opodstatněné pouze technickým řešením, které v rámci územního řízení prokáže, že stavba neovlivní negativně okolní stavby přípustného využití shodné plochy s rozdílným způsobem využití.
- XI. Pro potřeby regulace územního plánu je chápáno hlavní využití na více než 50% podlahové plochy stavby nebo všech staveb areálu, pokud dále u jednotlivých ploch není uvedeno jinak.
- XII. Pro stávající stavby, které jsou v ~~nezastavitelném~~ **nezastavěném** území, platí možnost nástavby do max. výše 8m nad průměrnou výšku přilehlého rostlého terénu, stavebních úprav a udržovacích prací. Nepřípustné jsou jejich přístavby.
- XIII. V ploše OP ČD platí pro nové objekty pro bydlení (případně u změn staveb, kde cílovým využitím je bydlení) podmínka prokázat technická opatření, která zamezí pronikání hluku do chráněných částí staveb.
- XIV. **Definice staveb podle §18, odst.5 stavebního zákona:**
- stavby nesmějí být větší nežli 100m², toto ustanovení se netýká staveb pro lesní hospodářství
- stavby pro cestovní ruch nesmějí obsahovat pobytové nebo obytné místnosti
- stavby pro zemědělství nesmějí obsahovat obytné, pobytové a administrativní místnosti
- veškeré stavby mohou mít maximální výšku 7,5m nad průměrnou niveletu okolního původního terénu
- XV. **Definice staveb nejsou závazné pro stavby, které jsou umístěné méně než 3 měsíce v roce – stavby dočasné pro kulturní akce, podia, stánky atd.**

§4 Plochy bydlení

4_1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Území slouží zejména rodinnému bydlení a jeho rekreačnímu a sportovnímu zázemí. Součástí ploch nesmí být stavby a funkce, které svým působením narušují klidovou zónu bydlení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby rodinných domů, solitérní, dvojdomy, řadové domy
- II. místní a účelové komunikace
- III. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- IV. veřejná zeleň
- V. ~~doplňkové~~ stavby do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hl. 3m, doplňující k funkci bydlení v rodinném domě
- VI. zpevněné plochy
- VII. zahrady bez účelových staveb pro zemědělskou malovýrobu
- VIII. podnikatelská činnost bez samostatných staveb
- IX. trasy ing. sítí

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. samostatné garáže na pozemcích RD
- II. podnikatelská činnost bez nároku na dopravní obsluhu
- III. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba
- II. skladové plochy
- III. jakékoliv stavby pro zemědělství ~~včetně kromě~~ staveb pro samozásobitelskou činnost a chov
- IV. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro bydlení

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování
- ~~II. rodinné domy jsou pravoúhlé, případně jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu~~
- ~~III. tvar střech: sedlová, valbová, polovalbová, včetně kombinací~~
- ~~IV. pultová a plochá střecha je možná pouze v případě nízkoenergetických domů (definice dle EN), podmínkou je minimálně 50% ozelenění střech~~
- ~~V. II. výška je limitována přílehlou zástavbou, kterou nesmí překročit o více než 2m ve kterékoliv části; maximální výška zástavby je 3 nadzemní podlaží při maximální výšce 7m římsy a 10m hřebene (nebo římsy uskakujícího podlaží uskočeného minimálně o 1,5m směrem dovnitř) od průměrné výšky přílehlého terénu~~
- ~~VI. III. maximální zastavěná plocha je 25% pro solitérní RD, 50% pro řadový RD a 35% pro dvojdomky; plocha zeleně je vždy minimálně 40% plochy pozemku~~
- ~~VII. IV. pro nově dělené parcely platí minimální velikost 600m², v případě dvojdomů 400m², v případě řadových domů 300m²~~

4_2 STŘEDNĚPODLAŽNÍ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Území slouží zejména rodinnému bydlení, a to jak v bytových domech, tak i v rodinných domech městského charakteru.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby bytových domů a polyfunkčních objektů, minimální plocha určená pro trvalé bydlení je 60%
- II. mateřská škola
- III. místní a účelové komunikace
- IV. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- V. veřejná zeleň
- VI. ~~doplňkové~~ stavby do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hl. 3m, doplňující k funkci bydlení
- VII. zpevněné plochy
- VIII. zahrady bez účelových staveb pro zemědělskou malovýrobu
- IX. samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost
- X. podnikatelská činnost bez samostatných staveb
- XI. trasy ing. sítí

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. **rodinné domy, jejich návrh nesmí narušit charakter okolní zástavby**
- ~~II.~~ podnikatelská činnost bez nároku na dopravní obsluhu
- ~~III.~~ podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolí
- ~~IV.~~ maloobchodní zařízení do 100m² prodejní plochy
- ~~V.~~ restaurace

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba
- II. skladové plochy
- III. jakékoliv stavby pro zemědělství včetně staveb pro samozásobitelskou činnost a chov
- IV. rodinné domy, dvojdomy, řadové rodinné domy
- V. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro bydlení

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. jiné než obytné využití může být pouze v podzemních částech stavby a v 1. **nebo 2.** NP
- III. místní komunikace minimální šířky pozemku 12m; minimální šířka zelených pásů 1m
- IV. účelové komunikace minimální šířky pozemku 8m pro jednosměrné, 10m pro obousměrné
- ~~V. poloměry zatáček i na účelových komunikacích musí umožnit zásah požárními vozidly~~
- ~~VI. bytové domy jsou pravoúhlé, střecha plochá nebo pultová~~
- ~~VII. případné jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu~~
- ~~VIII.V. výška je limitována přilehlou zástavbou, kterou nesmí překročit o více než 3m ve kterékoliv části; maximální výška zástavby je 5 nadzemních podlaží při maximální výšce 15m římsy a 18m hřebene od průměrné výšky přilehlého terénu~~
- ~~IX.VI.~~ zastavěná plocha pozemků pro zástavbu max. 60%; plocha zeleně min. 30%
- ~~X.VII.~~ do plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střech; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší

4_3**STŘEDNĚPODLAŽNÍ BYDLENÍ TYPU MĚSTSKÉHO JÁDRA****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Území slouží zejména bydlení a službám v polyfunkčních objektech. Primárně se jedná o blokovou zástavbu, která může být v historické části nahrazena zástavbou soliterními stavbami.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby bytových a polyfunkčních objektů
- II. stavby pro administrativní nebo prodejní využití
- III. škola, školka nebo jiná stavba občanského využití
- IV. místní a účelové komunikace
- V. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- VI. veřejná zeleň
- VII. ~~doplňkové~~ stavby do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hl. 3m, doplňující k funkci bydlení v rodinném domě
- VIII. zpevněné plochy
- IX. zahrady bez účelových staveb pro zemědělskou malovýrobu
- X. podnikatelská činnost bez samostatných staveb
- XI. trasy ing. sítí

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. **rodinné domy, jejich návrh nesmí narušit charakter okolní zástavby**
- ~~II.~~ podnikatelská činnost bez zvýšeného nároku na nákladní dopravní obsluhu
- ~~III.~~ podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolí
- ~~IV.~~ maloobchodní zařízení do 100m² prodejní plochy
- ~~V.~~ restaurace, hotel, penzion (ve smyslu vyhlášky 501/2006Sb., §2, odst. c)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba
- II. skladové plochy **nesloužící přímo funkci přípustné**
- III. jakékoliv stavby pro zemědělství včetně staveb pro samozásobitelskou činnost a chov
- IV. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro bydlení

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování
- II. místní komunikace minimální šířky pozemku 12m; minimální šířka zelených pásů 1m
- III. účelové komunikace minimální šířky pozemku 8m pro jednosměrné, 10m pro obousměrné
- IV. ~~poloměry zatáček i na účelových komunikacích musí umožnit zásah požárními vozidly~~
minimální výška stavby hlavního využití je dvě plnohodnotná nadzemní podlaží, plus podkroví nebo střecha.
- ~~V. domy jsou pravoúhlé~~
- ~~VI. případné jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu~~
- ~~VII. tvar střech : sedlová, valbová, polovalbová, pultová a plochá, včetně kombinací~~
- ~~VIII.V. výška je limitována přílehlou zástavbou (využito definice §85 zákona č. 183/2006 Sb.), kterou nesmí překročit o více než 3m ve kterékoliv části; maximální výška zástavby je 5 nadzemních podlaží při maximální výšce 15m římsy a 18m hřebene (nebo římsy uskakujícího podlaží uskočeného minimálně o 1,5m směrem dovnitř) od průměrné výšky přílehlého terénu~~
- ~~IX.VI.~~ zastavěná plocha pozemků pro zástavbu max. 80%; plocha zeleně min. 20%
- ~~X.VII.~~ do plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střech; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší

4_4 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU – II.**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

- stavby rodinných domů, soliterní, dvojdomy, řadové domy
- místní a účelové komunikace
- parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- veřejná zeleň
- doplňkové stavby do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hl. 3m, doplňující k funkci bydlení v rodinném domě
- zpevněné plochy
- zahrady bez účelových staveb pro zemědělskou malovýrobu
- podnikatelská činnost bez samostatných staveb
- trasy inž. sítí

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- stavby samostatných garáží na pozemcích RD, lze povolit pouze současně nebo po stavbě RD
- podnikatelská činnost bez nároku na dopravní obsluhu
- podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- výroba
- skladové plochy
- jakékoliv stavby pro zemědělství včetně staveb pro samozásobitelskou činnost a chov
- služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro bydlení

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování
- rodinné domy jsou pravoúhlé, případně jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu
- tvar střech : sedlová, valbová, polovalbová, včetně kombinací
- pultová a plochá střecha je možná pouze v případě nízkoenergetických domů (definice dle EN), podmínkou je minimálně 50% ozelenění střech
- maximální výška zástavby je 3 nadzemní podlaží při maximální výšce 6m římsy a 9m hřebene (nebo římsy uskakujícího podlaží uskočeného minimálně o 1,5m směrem dovnitř) od průměrné výšky přilehlého terénu
- maximální zastavěná plocha je 25% pro soliterní RD, 50% pro řadový RD a 35% pro dvojdomek; plocha zeleně je vždy minimálně 40% plochy pozemku
- pro nově dělené parcely platí minimální velikost 600m², v případě dvojdomů 400m²; v případě řadových domů 300m²

4_5**PLOCHY ZAHRAD****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Zahrady přiléhající k obytným nebo jiným stavebám, využití pro rekreaci a zeleň.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. zeleň
- II. vodní plocha
- III. městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše apod.)
- IV. dětská hřiště
- V. cyklostezky a cyklotrasy
- VI. pěší cesty

VII. účelové komunikace**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

- I. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- II. stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů
- III. stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m² a do 5m výšky
- IV. zpevněné plochy max. 10% souvislé funkční plochy **na pozemcích jednoho vlastníka**
- V. parkovací stání max. 5% souvislé funkční plochy
- VI. křížení místních a účelových komunikací
- VII. zahrady rodinných domů bez doplňkových staveb s výjimkou bazénů do 40m² a nekrytých zpevněných sportovních ploch
- VIII. využití pro drobný chov hospodářských zvířat v souladu ~~s funkčním využitím 8_1s~~ **obytnou funkcí území**

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ~~jakékoliv jiné stavby s výjimkou staveb uvedených v přípustném nebo podmíněně přípustném využití~~ **sklady**
- II. **výroba jiná než uvedená v přípustném využití**

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. min. plocha zeleně je 80% plochy jednotlivého pozemku
- II. oplocení pozemku musí být v souladu s dalšími funkcemi území při požadavku na zachování jeho prostupnosti

§5 Plochy rekreace

5_1 SPORTOVNÍ PLOCHY

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy a stavby veřejné i komeční. Hřiště, doplňkové stavby, sportovní vybavení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. plocha pro sportovní stavby, zázemí a hřiště
- II. ubytování správce areálu, maximálně 2 bytové jednotky na jednu ohraničenou funkční plochu; **max. využití pro bydlení je 10% čisté podlahové plochy stavby**
- III. doprovodná zeleň
- IV. zpevněné plochy
- V. vodní plochy
- VI. technická infrastruktura – vedení nutných tras inženýrských sítí pro obsluhu území
- VII. stavby do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hl. 3m

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. podnikatelská činnost bez zvýšeného nároku na nákladní dopravní obsluhu
- II. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolí
- III. maloobchodní zařízení do 100m² prodejní plochy
- IV. restaurace
- V. hotel, penzion (~~ve smyslu vyhlášky 501/2006Sb., §2, odst. c)~~)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. samostatné stavby garáží
- II. výroba
- III. skladové plochy
- IV. jakékoliv stavby pro zemědělství včetně staveb pro samozásobitelskou činnost a chov
- V. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro funkční využití pro rekreaci
- VI. obytné budovy

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. místní komunikace minimální šířky pozemku 10m; minimální šířka zelených pásů 1m
- III. účelové komunikace minimální šířky pozemku 7m pro jednosměrné, 9m pro obousměrné
- ~~IV. poloměry zatáček i na účelových komunikacích musí umožnit zásah požárními vozidly~~
- ~~V.IV. výška je limitována přílehlou zástavbou, kterou nesmí překročit o více než 3m ve kterékoliv části; maximální výška zástavby je 4 nadzemní podlaží při maximální výšce 12m římsy a 15m hřebene (nebo římsy uskakujícího podlaží uskočeného minimálně o 1,5m směrem dovnitř) od průměrné výšky přílehlého terénu~~
- ~~VI.V. zastavěná plocha pozemků pro zástavbu max. 80%; plocha zeleně min. 15%~~

5_2	PLOCHY ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSAD
-----	----------------------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plocha zahrádkářské osady, slouží k rekreaci a zejména pěstební činnosti.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ~~rekreační~~ stavby **pro rekreaci s plošným omezením**
- II. stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů
- I. zpevněné plochy
- II. vodní plocha
- III. trasy ing. sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně
- IV. stavby veřejné technické infrastruktury
- V. doprovodná zeleň
- VI. městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše apod.)
- VII. účelové komunikace

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ~~jakékoliv jiné stavby s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití~~ **obytné budovy s výjimkou staveb pro rekreaci**
- II. **stavby pro zemědělství a výrobu**
- III. **jiné stavby obsahující obytné nebo pobytové místnosti, výjimku tvoří klubovna svazu, případně doplňkové stavby ke klubovně**

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **novostavby, přístavby a nástavby jsou podmíněny kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. min. plocha zeleně je 60% plochy jednotlivého pozemku s umístěnou stavbou pro rekreaci
- III. v případě umístění ~~pouze doplňkové~~ **jiné** stavby na jednotlivém pozemku je min. plocha zeleně 90%
- IV. maximální zastavěná plocha stavbou pro rekreaci je 40m², vztahuje se na novostavby i změny stavby, maximální výška stavby je 7m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- V. maximální součet všech ploch staveb doplňkových je 25m², stavby doplňkové mají omezenou výšku na 3m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- VI. minimální velikost pozemku pro dělení a scelení pozemku je 300m²

5_3	PLOCHY REKREAČNÍCH OSAD
-----	-------------------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy rekreačních osad. Území slouží výhradně pro sport a rekreaci majitelů staveb rekreace v ploše.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. rekreační stavby ~~s plošným omezením~~ **pro rekreaci**
- II. **doplňkové** stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů
- III. zpevněné plochy
- IV. vodní plochy **a**
- V. trasy ing. sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně
- VI. stavby veřejné technické infrastruktury
- VII. doprovodná zeleň
- VIII. městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše apod.)
- IX. účelové komunikace

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- ~~I. jakékoliv jiné stavby s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití~~
- I. obytné budovy s výjimkou staveb pro rekreaci**
- II. stavby pro zemědělství a výrobu**

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. novostavby, přístavby a nástavby jsou podmíněny kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování
- II. min. plocha zeleně je 60% plochy jednotlivého pozemku s umístěnou stavbou pro rekreaci
- III. maximální zastavěná plocha stavbou pro rekreaci je 60m², vztahuje se na novostavby i změny stavby, maximální výška stavby je 8m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- IV. maximální součet všech ploch staveb doplňkových je 25m², stavby doplňkové mají omezenou výšku na 3m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- V. minimální velikost pozemku pro dělení a scelení pozemku je 300m²

§6 Plochy občanského vybavení**6_1 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Území určené pro stavby a doplňkové plochy určené převážně občanskému vybavení. Součástí staveb mohou být i doplňkové funkce, které mohou mít i komerční charakter.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby pro administrativní využití
- II. stavby a plochy pro obchod a služby
- III. škola, školka nebo jiná stavba občanského vybavení
- IV. místní a účelové komunikace
- V. parkovací plochy
- VI. veřejná zeleň
- VII. zpevněné plochy
- VIII. zahrady bez účelových staveb pro zemědělskou malovýrobu
- IX. podnikatelská činnost bez samostatných staveb
- X. trasy ing. sítí

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. garáže součástí staveb hlavních
- II. podnikatelská činnost bez zvýšeného nároku na nákladní dopravní obsluhu
- III. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolí
- IV. veřejně přístupná jídelna, restaurace
- V. ~~bydlení majitele nebo případně dočasné ubytování maximálně v 10% podlahové plochy stavyby~~ **byty, pokud jejich plocha nepřesáhne 50% podlaží plochy celé stavby**
- VI. **sociální služby s byty a doplňkovou funkcí v celém objemu stavby (dům s pečovatelskou službou apod.)**

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba
- II. skladové plochy
- III. jakékoliv stavby pro zemědělství včetně staveb pro samozásobitelskou činnost a chov
- IV. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro bydlení

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. místní komunikace minimální šířky pozemku 12m; minimální šířka zelených pásů 2m
- III. účelové komunikace minimální šířky pozemku 8m pro jednosměrné, 10m pro obousměrné
- ~~IV. poloměry zatáček i na účelových komunikacích musí umožnit zásah požárními vozidly~~
- ~~V. domy jsou pravoúhlé~~
- ~~VI. případné jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu~~
- ~~VII. IV. výška je limitována přilehlou zástavbou, kterou nesmí překročit o více než 3m ve kterékoliv části; maximální výška zástavby je 5 nadzemních podlaží při maximální výšce 15m římsy a 18m hřebene (nebo římsy uskakujícího podlaží uskočeného minimálně o 1,5m směrem dovnitř) od průměrné výšky přilehlého terénu~~
- ~~VIII. V. zastavěná plocha pozemků pro zástavbu max. 80%; plocha zeleně min. 15~~ **10%**
- ~~IX. VI. do plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střech; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší~~

6_2 PLOCHY VEŘEJNÝCH POHŘEBIŠŤ**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Plochy definované zákonem o pohřebnictví, včetně účelových staveb.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby pro veřejné pohřebiště
- II. plochy pro veřejné pohřebiště
- III. veřejná zeleň
- IV. zpevněné plochy
- V. trasy ing. sítí

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. **stavby pro obchod účelově spjaté s pohřebnictvím (květinářství, kamenictví atd.)**

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ~~jakékoliv stavby a využití neuvedené v přípustném využití~~ **obytné budovy**
- II. **stavby pro výrobu**

§7 Plochy veřejných prostranství**7_1 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Plochy veřejných prostranství i ostatních účelových ploch sloužící pro shromažďování obyvatel, společenské a kulturní akce a funkce v území, včetně ploch veřejné zeleně a dopravy.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. zpevněné plochy
- II. místní a účelové komunikace
- III. silnice
- IV. parkovací plochy
- V. veřejná zeleň
- VI. trasy a stavby ing. sítí
- VII. městský mobiliář

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. dětské hřiště
- II. stavby pro reklamu
- III. stavby dopravní vybavenosti do velikosti 8m² a výšky 3m
- IV. stavby pro obchod, do velikosti 8m² a výšky 3m

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ~~jakékoliv stavby a využití neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití~~ **obytné budovy**
- II. **stavby pro výrobu, služby a obchod**

§8 Plochy smíšené obytné

8_1 SMÍŠENÉ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy rodinných farem, rodinných domků ve venkovském prostoru s přímou návazností na zemědělskou funkci krajiny.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby rodinných domů, solitérní, dvojdomy, řadové domy
- II. místní a účelové komunikace
- III. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- IV. veřejná zeleň
- V. doplňkové stavby do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hl. 3m, doplňující k funkci bydlení v rodinném domě
- VI. zpevněné plochy
- VII. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. bytové domy bez doplňkových staveb
- II. samostatné garáže na pozemku RD
- III. skladové nebo výrobní plochy a stavby, pokud jsou součástí areálu staveb přípustného využití a jsou do 50% podlahové plochy všech staveb areálu
- IV. stavby pro samozásobitelskou zemědělskou činnost, pokud jsou součástí areálu staveb přípustného využití a jsou do 50% podlahové plochy všech staveb areálu
- V. podnikatelská činnost bez nároku na zvýšenou nákladní dopravní obsluhu
- VI. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolí
- VII. obchodní plochy do 150m² prodejní plochy
- VIII. objekty veřejného stravování
- IX. hotel, pension, motorest

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jakékoliv stavby pro **průmyslovou a velkokapacitní zemědělství zemědělskou výrobu**, skladování **či výrobu**
- II. služby, stavby a funkce, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro bydlení

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- ~~II. objekty jsou pravoúhlé, případně jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu~~
- ~~III. II.~~ maximální výška rodinného domu je 8m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- ~~IV. tvar střech : sedlová, valbová, polovalbová, včetně kombinací~~
- ~~V. III.~~ bytové domy mají maximálně 6 bytových jednotek, maximálně tři nadzemní podlaží včetně podkroví **nebo ustupujícího podlaží**
- ~~VI. IV.~~ maximální výška bytového domu a ostatních staveb je 10m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- ~~VII. pultová a plochá střecha je možná pouze v případě nízkoenergetických domů (definice dle EN), podmínkou je minimálně 50% ozelenění střech~~
- ~~VIII. V.~~ pro nově dělené parcely platí minimální velikost 800m², v případě dvojdomů 600m², v případě řadových domů 400m²
- ~~IX. VI.~~ maximální zastavěná plocha je 25% pro solitérní RD, 50% pro řadový RD a 35% pro dvoj domek; plocha zeleně je vždy minimálně 40% plochy pozemku

8_2 SMÍŠENÉ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Území je navrženo převážně pro kombinovanou funkci bydlení a dalšího nerušícího využití – obchod, služby. Území tvoří přechodovou zónu mezi zátěží v území (doprava, výrobní plochy) a plochou čistého bydlení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby a plochy pro administrativu, občanskou vybavenost a služby
- II. stavby a plochy pro obchod
- III. místní a účelové komunikace
- IV. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- V. veřejná a soukromá zeleň
- VI. doplňkové stavby do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hl. 3m
- VII. zpevněné plochy
- VIII. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby rodinných a bytových domů domů, soliterní, dvojdomy, řadové domy – **podmínka:** součástí dokumentace pro územní řízení, stavební povolení nebo ohlášení stavby budou údaje o technických parametrech obvodových konstrukcí, které musí prokázat ochranu stavby ve vztahu k hygienickým limitům upravených ~~NV č. 148/2006 Sb.~~ **příslušným právním předpisem, o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací**; toto ustanovení platí i pro změny stávajících staveb, u kterých se mění využití stavby nebo její části na podmíněně přípustné, dále veškeré nástavby a přístavby staveb podmíněně přípustných
- II. samostatné garáže na pozemku RD
- III. skladové nebo výrobní plochy, pokud jsou součástí stavby nebo areálu staveb přípustného využití a jsou do 50% podlahové plochy této stavby nebo všech staveb areálu podnikatelská činnost bez nároku na zvýšenou nákladní dopravní obsluhu
- IV. obchodní plochy do 300m² prodejní plochy
- VI. odstavné plochy vozidel, parkoviště
- VII. objekty veřejného stravování
- VIII. hotel, pension, motorest

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jakékoliv stavby pro velkokapacitní skladování či výrobu
- II. jakékoliv stavby pro zemědělství, včetně staveb a ploch pro samozásobitelskou činnost
- III. služby, stavby a funkce, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro dané a přilehlé funkční využití

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- ~~II. objekty jsou pravoúhlé, případně jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu~~
- ~~III. II.~~ maximální výška rodinného domu je 8m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- ~~IV. III.~~ maximální výška ostatních staveb krom staveb RD je ~~10m-13m~~ od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- ~~V. tvar střech - sedlová, valbová, polovalbová, včetně kombinací~~
- ~~VI. pultová a plochá střecha je možná pouze v případě nízkooenergetických domů (definice dle EN), podmínkou je minimálně 50% ozelenění střech~~
- ~~VII. IV.~~ pro nově dělené parcely platí minimální velikost 600m², v případě dvojdomů 400m², v případě řadových domů 300m², a to bez ohledu na funkci objektu
- ~~VIII. V.~~ maximální zastavěná plocha RD je 35% pro soliterní RD, 60% pro řadový RD a 45% pro dvojdomek

- ~~IX.~~VI. plocha zeleně je vždy minimálně 4020% plochy pozemku, do plochy lze započítat 50% plochu intenzivního ozelenění střech

§9 Plochy dopravní infrastruktury

9_1 PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Komunikace, silnice definované ČSN a právními předpisy, včetně doprovodných staveb a ploch.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. místní a účelové komunikace v souladu s ČSN
- II. silnice
- III. odstavné a parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- IV. plochy dopravní vybavenosti
- V. čerpací stanice PHM včetně prodejního a skladového zázemí
- VI. dopravní terminály
- VII. veřejná zeleň
- VIII. zpevněné plochy
- IX. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ~~jakékoliv stavby, funkce a činnosti s výjimkou uvedených v přípustném využití~~obytné budovy
- II. stavby pro výrobu

9_2	STAVBY HROMADNÝCH GARÁŽÍ
------------	---------------------------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plocha určená výhradně pro stavbu dopravní vybavenosti území.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavba hromadných garáží
- II. místní a účelové komunikace
- III. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- IV. veřejná zeleň
- V. zpevněné plochy
- VI. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. specializovaný maloobchod ~~náhradních dílů a autodepláček~~ **účelově spjatý s přípustným využitím** do celkové prodejní a skladové plochy 100m²

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ~~jakékoliv stavby, funkce a činnosti s výjimkou uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití~~ **obytné budovy**
- II. **stavby pro výrobu**

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- ~~II. objekt bude jeden v celé ploše, členění dle potřeby~~
- ~~III. objekt bude pravoúhlý, případně jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 10% půdorysné plochy domu~~
- ~~IV. II.~~ maximální výška stavby je 11m od průměrné výšky přilehlého původního terénu, možno členit podle hmotového členění objektu
- ~~V. tvar střech : plochá, pultová, parkoviště~~
- ~~VI. III.~~ maximální zastavěná plocha funkční plochy je ~~50~~**80**%, minimální plocha zeleně je ~~30~~**20**% funkční plochy
- ~~VII. IV.~~ do plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střech; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší

9_3	PLOCHY DRÁŽNÍ DOPRAVY
------------	------------------------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy pro umístění kolejíště a doplňkových staveb pro provoz železnice.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. drážní stavby
- II. stavby a plochy pro obchod odpovídající vybavenosti nádraží
- III. stavby a plochy pro obchod v souvislosti s dopravou na železnici
- IV. skladové nebo pomocné ~~výrobní~~ plochy a stavby
- V. účelové komunikace
- VI. parkovací plochy
- VII. zeleň
- VIII. zpevněné plochy
- IX. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. samostatné garáže
- II. ubytovací, administrativní a jiné vybavení ~~pro zaměstnance~~ **účelově spjaté s funkcí drážní dopravy**
- III. stravovací zařízení pro zaměstnance i veřejnost (nádražní restaurace)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jakékoliv stavby pro zemědělství, včetně staveb a ploch pro samozásobitelskou činnost
- II. služby, stavby a funkce, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro přilehlé funkční využití

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- ~~II. maximální výška ostatních staveb je 12m od průměrné výšky přilehlého původního terénu~~
- ~~III. tvar střech : sedlová, valbová, polovalbová, včetně kombinací~~
- ~~IV. ploché střechy pouze v případě, že budou minimálně z 80% osázené intenzivní zelení~~
- ~~V. II. výška je limitována přilehlou zástavbou, kterou nesmí překročit o více než 3m ve kterékoliv části; maximální výška zástavby je 4 nadzemní podlaží při maximální výšce 12m římsy a 15m hřebene (nebo římsy uskakujícího podlaží uskočeného minimálně o 1,5m směrem dovnitř) od průměrné výšky přilehlého terénu~~

9_4 PLOCHY LETECKÉ DOPRAVY**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Plocha vymezená pro letiště a stavby a plochy související s provozem letiště.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. letecké stavby – přistávací a vzletová dráha včetně nutného technického a technologického vybavení
- II. stavby a plochy pro obchod v souvislosti s provozem letiště
- III. skladové nebo pomocné stavby
- IV. hangáry
- V. budovy aeroklubu
- VI. účelové komunikace
- VII. parkovací plochy
- VIII. zeleň
- IX. zpevněné plochy
- X. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. samostatné garáže pro kolová vozidla
- II. plochy a stavby pro sport
- III. ubytovací, administrativní a jiné vybavení ~~pro zaměstnance~~ **účelově spjaté s letištěm**
- IV. restaurace, jiná forma stravovacího zařízení
- V. hotel, penzion

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jakékoliv stavby pro zemědělství, včetně staveb a ploch pro samozásobitelskou činnost
- II. bydlení v rodinných nebo bytových domech
- III. ~~rekreační stavby~~ **stavby pro individuální rekreaci**

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. maximální výška staveb je 12m od průměrné výšky přílehlého původního terénu
- ~~III. tvar střech bez omezení~~
- ~~IV.~~ **III.** maximální výška zástavby je 3 nadzemní podlaží při maximální výšce 10m římsy a 12m hřebene (nebo římsy uskakujičího podlaží uskočeného minimálně o 1,5m směrem dovnitř) od průměrné výšky přílehlého terénu
- ~~V.~~ **IV.** regulace výšky se nevztahuje na nutné provozní technické vybavení letiště
- ~~VI.~~ **V.** minimální plocha zeleně na funkční ploše (po odečtu letové dráhy) je 30%
- ~~VII.~~ **VI.** do plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střech; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší
- ~~VIII.~~ **VII.** do ploch zeleně se počítají i vodní plochy s vegetační úpravou

§10

Plochy technické infrastruktury

10_1

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Specificky vymezené plochy technické vybavenosti účelově stabilizované v území.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- II. administrativní a technické zázemí pro hlavní funkce
- III. účelové komunikace
- IV. parkovací a odstavné plochy
- V. zeleň
- VI. zpevněné plochy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

~~I. — jakékoliv stavby a využití neuvedené v přípustném využití~~

- I. obytné budovy**
- II. stavby pro výrobu**
- III. stavby pro obchod, služby a občanskou vybavenost**

§11**Plochy výroby a skladování****11_1****PLOCHY PRŮMYSLOVÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Území primárně určené pro výrobu a skladování jako hlavní náplň území. Bez obytné nebo rekreačně sportovní funkce.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. plochy a stavby pro výrobu a skladování
- II. administrativní a technické zázemí pro hlavní funkce
- III. místní a účelové komunikace
- IV. parkovací a odstavné plochy
- V. veřejná a soukromá zeleň
- VI. zpevněné plochy
- VII. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. bydlení majitele nebo správce, případně dočasné ubytování maximálně v 510% podlahové plochy stavby
- II. objekty a plochy pro stravování zaměstnanců
- III. obchodní a prodejní plochy související s provozem výroby nebo skladu
- IV. objekty a zařízení CO, PO, zdravotnického zabezpečení hlavní funkce

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. bydlení a ubytování mimo uvedené
- II. veřejné občanské vybavení
- III. zemědělská výroba s výjimkou skladování zemědělské produkce

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. dopravní napojení ze silnice II. třídy je dáno ve výkrese dopravní infrastruktury
- III. maximální výška stavby je 12m od průměrné výšky přilehlého původního terénu, toto omezení se nevztahuje na zařízení, kde si to vyžaduje technologický postup
- IV. pro veškeré stavby v zastavitelném **území-ploše** převyšující 10m je nutné posouzení vlivu stavby na krajinný ráz
- V. minimální plocha zeleně na pozemku je 3525%; v případě smluvního zajištění lze počítat i pro plochy pozemků více vlastníků najednou; případně pro celou funkční plochu
- VI. do plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střech; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší
- VII. do ploch zeleně se počítají i vodní plochy s vegetační úpravou a veřejná zeleň, která je součástí komunikace ve funkční ploše

11_2**PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Plochy zemědělské výroby, účelových areálů pro skladování zemědělské techniky a výpěstků. Další plochy pro stavby zemědělského zpracování, skladování a expedice.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. plochy a stavby pro zemědělskou výrobu a skladování
- II. administrativní a technické zázemí pro hlavní funkce
- III. místní a účelové komunikace
- IV. parkovací a odstavné plochy
- V. veřejná a soukromá zeleň
- VI. zpevněné plochy
- VII. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. bydlení majitele nebo správce, případně dočasné ubytování maximálně v 5% podlahové plochy stavby
- II. objekty a plochy pro stravování zaměstnanců
- III. obchodní a prodejní plochy související s provozem zemědělské výroby nebo skladu
- IV. průmyslová výroba nevyžadující nové stavby a technologická zařízení umístěná mimo stávající stavby

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. bydlení a ubytování mimo uvedené
- II. veřejné občanské vybavení

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování
- II. pro veškeré **návrhové** plochy živočišné výroby budou stanovena a vyhlášena ochranná pásma
- III. maximální výška stavby je 12m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- ~~IV. střechy sedlové, valbové, polovalbové; sklon minimálně 40 stupňů, pultové střechy pouze u staveb doplňkových, které nejsou vyšší nežli 5m~~
- ~~V. ploché střechy pouze v případě, že budou minimálně z 80% osázené intenzivní zelení~~
- ~~VI. IV.~~ minimální plocha zeleně na pozemku je ~~50~~**30**%; v případě smluvního zajištění lze počítat i pro plochy pozemků více vlastníků najednou; případně pro celou funkční plochu
- ~~VII. V.~~ do plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střech; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší
- ~~VIII. VI.~~ do ploch zeleně se počítají i vodní plochy s vegetační úpravou a veřejná zeleň, která je součástí komunikace ve funkční ploše

§12 Plochy smíšené výrobní

12_1 SMÍŠENÉ VÝROBNÍ PLOCHY MĚSTSKÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Nerušící plochy výrobních podniků menšího charakteru, které svým provozem nadměrně neruší okolní smíšené a obytné území.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby a plochy pro obchod
- II. skladové nebo výrobní plochy
- III. místní a účelové komunikace
- IV. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- V. veřejná zeleň
- VI. doplňkové stavby do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hl. 3m
- VII. zpevněné plochy
- VIII. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury

PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. odstavné plochy vozidel, parkoviště
- II. bydlení majitele nebo správce, případně dočasné ubytování maximálně v 50% podlahové plochy stavby
- III. funkce veřejného stravování bez samostatných staveb

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jakékoliv stavby pro zemědělství, včetně staveb a ploch pro samozásobitelskou činnost
- II. služby, stavby a funkce, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí jiného funkčního využití nad míru přípustnou pro funkci bydlení – je nutné prokázat v rámci územního řízení

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. objekty jsou pravoúhlé, případně jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu
- III. maximální **výška** staveb je 10m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- IV. ~~tvary střech: sedlová, valbová, polovalbová, včetně kombinací~~ **minimální plocha zeleně na pozemku je 25%; v případě smluvního zajištění lze počítat i pro plochy pozemků více vlastníků najednou; případně pro celou funkční plochu**
- ~~V. ploché střechy pouze v případě, že budou minimálně z 80% osázené intenzivní zelení~~
- ~~VI.V.~~ **VI.** do plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střech; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší
- ~~VII.VI.~~ **VI.** do ploch zeleně se počítají i vodní plochy s vegetační úpravou a veřejná zeleň, která je součástí komunikace ve funkční ploše

12_2**SMÍŠENÉ VÝROBNÍ PLOCHY OSTATNÍ****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Plochy výrobního charakteru pro menší areály. Mohou obsahovat využití, které přináší zvýšené nároky na dopravu a produkuje větší objem hluku.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby a plochy pro obchod
- II. skladové nebo výrobní plochy
- III. místní a účelové komunikace
- IV. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- V. veřejná zeleň
- VI. doplňkové stavby do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hl. 3m
- VII. zpevněné plochy
- VIII. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- IX. odstavné plochy vozidel, parkoviště

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. objekty veřejného stravování bez samostatných staveb
- II. bydlení majitele nebo správce, případně dočasné ubytování zaměstnanců maximálně v 10% plochy funkčního využití

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. bydlení, jiné formy ubytování než podmíněně přípustné
- II. další formy bydlení a ubytování
- III. jakékoliv stavby pro zemědělství, včetně staveb a ploch pro samozásobitelskou činnost
- IV. služby, stavby a funkce, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro danou funkční plochu

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. dopravní napojení ze silnice II. třídy je dáno ve výkrese dopravní infrastruktury
- III. maximální výška stavby je 14m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- IV. minimální plocha zeleně na pozemku je 25%; v případě smluvního zajištění lze počítat i pro plochy pozemků více vlastníků najednou; případně pro celou funkční plochu
- V. do plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střech; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší
- VI. do ploch zeleně ze počítají i vodní plochy s vegetační úpravou a veřejná zeleň, která je součástí komunikace ve funkční ploše

§13 Plochy vodní a vodohospodářské

13_1 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy vodních toků a ploch, přilehlé pozemky určené k rozlivům, vodní díla a další technická opatření pro účely vodního hospodářství. Součástí mohou být stavby pro cestovní ruch.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. vodní plochy a toky
- II. zeleň
- III. technické vodohospodářské stavby a vodní díla
- IV. přemostění
- V. zpevněné plochy pro obsluhu území

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- ~~II. stavby v souladu s §18 odst.5 zák. 183/2006 Sb.~~
- ~~III. II.~~ městský mobiliář

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ~~jakékoliv stavby a využití neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití obytné budovy~~
- II. stavby obsahující obytné či pobytové místnosti**
- III. sklady**
- IV. stavby pro obchod a služby**

§14 Plochy zemědělské

14_1 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy nezastavěné – orná půda, zeleň, trvalý travní porost, louky a pastviny, případně ostatní nedefinovaná krajinná zeleň.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. orná půda, trvalý travní porost a ovocný sad podle evidence katastru nemovitostí
- II. plochy rozptýlené zeleně
- III. remízky, přírodní větrolamy
- IV. protierozní opatření v krajině

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- II. ~~stavby v souladu s §18 odst.5 zák. 183/2006 Sb.~~ **oplocení, rozsah oplocení musí být v souladu s požadavky na prostupnost území**
- III. pěší cesty
- IV. poľní cesty
- V. cyklostezky a cyklotrasy
- VI. městský mobiliář
- VII. vodní plochy
- VIII. zahrady přilehlých rodinných domů bez staveb, ~~oplocení,~~

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jakékoliv stavby a využití neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití
- II. ~~oplocení pozemku musí být v souladu s dalšími funkcemi území při požadavku na zachování jeho prostupnosti~~

§15 Plochy lesní

15_1	PLOCHY LESNÍ
-------------	---------------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy lesních porostů, plochy mýtin a plochy určené k zalesnění. Ostatní přírodní plochy slučitelné s definicí lesa.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. lesní pozemky podle evidence katastru nemovitostí
- II. další pozemky určené k plnění funkce lesa
- III. mýtiny

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- II. lesní účelové cesty
- III. vodní plochy
- IV. stavby ~~v souladu s §18 odst.5 zák. 183/2006 Sb.~~ **pro lesnictví a cestovní ruch**
- V. pěší cesty
- VI. cyklostezky a cyklotrasy
- VII. městský mobiliář

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ~~ostatní jakékoliv stavby a využití neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití~~ **stavby s výjimkou staveb pro lesnictví a cestovní ruch**

§16**Plochy přírodní****16_1****PLOCHY PŘÍRODNÍ CHRÁNĚNÉ****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Plochy slouží k zajištění ekologické stability území. Jedná se zejména o prvky ÚSES, dále o hodnotné krajinné plochy, území údolní nivy, významné okolí vodních toků apod.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. plochy přírodních a přírodě blízkých ekosystémů
- II. vodní plochy a toky

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- II. ~~stavby pro cestovní ruch v souladu s §18 odst.5 zák. 183/2006 Sb.~~ **informační panely pro naučné a jiné stezky**
- III. pěší cesty
- IV. účelové komunikace
- V. cyklostezky a cyklotrasy
- VI. městský mobiliář

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ~~jiné jakékoliv stavby a využití neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití~~ **stavby včetně oplocení**

16_2**PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Plochy pro rozvoj klidové zóny městské, případně i krajinné zeleně, zejména parků, dětských hřišť, klidových rekreačních ploch apod.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. plochy zeleně

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- II. dětská hřiště
- III. vodní plochy
- IV. pěší cesty
- V. místní a účelové komunikace
- VI. ~~rozšíření stávajících místních komunikací a silnic~~ **oplocení dílčích částí ploch, např. dětských hřišť**
- VII. parkovací stání max. 5% souvislé funkční plochy
- VIII. cyklostezky a cyklotrasy
- IX. městský mobiliář

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jakékoliv stavby a využití neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití

16_3

PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Ochranná zeleň slouží k odclonění negativní funkce jedné funkce od druhé. Jedná se o pohledové i technické odclonění (hluk, prach, apod.)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. zeleň
- II. vodní plocha
- III. cyklostezky a cyklotrasy
- IV. pěší cesty, nebezpečné cesty pro zemědělskou a lesní techniku

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- II. vjezdy na sousední pozemky
- III. parkovací stání max. 510% souvislé funkční plochy
- IV. oplocení**

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ~~jakékoliv jiné stavby s výjimkou staveb uvedených v přípustném nebo podmíněně přípustném využití~~ **stavby pro bydlení, skladování a výrobu**
- II. ~~oplocení~~ **stavby pro obchod a služby**

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. min. plocha zeleně je ~~90~~80% plochy jednotlivého pozemku
- II. min. šíře koridoru zeleně je 5m**

V. VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

- I. Součástí návrhu ÚP jsou plochy veřejně prospěšných staveb i veřejně prospěšných opatření. Konkrétní vymezení pozemků je dáno ve výkrese č. 34..
- II. Seznam VPS a VPO

PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE par. 170 (1)a) zák. č. 183/2006 Sb.:

~~návrh splaškové kanalizace Domašín – ČOV Vlašim~~

návrh splaškové kanalizace Bolina – ČOV Zdislavice

návrh přírodního vodovodu Vlašim – Domašín – **V40 ZÚR Středočeského kraje**
~~osa koridoru~~ **koridor pro stavbu** přeložky silnice II./125 – š. koridoru od osy 120m
- D112 – ZÚR Středočeského kraje

~~Plocha letiště Vlašim~~

Návrh úpravy silnice II./125

Místní komunikace k Domašínu 1

Místní komunikace k Domašínu 2

Místní komunikace k Domašínu 3

Místní komunikace ~~k~~ Vorlina 1

Místní komunikace ~~k~~ Vorlina 2

Místní komunikace ~~k~~ Vorlina 3

Místní komunikace ~~k~~ Vorlina 4

~~Místní komunikace k Vorlina 5~~

Místní komunikace Družstevní

Místní komunikace Znosim

~~Místní komunikace Domašín~~

Úprava místního napojení – zimní stadion

PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ OPATŘENÍ DLE par. 170 (1)b) zákona č. 183/2006 Sb.:

Plochy ÚSES – další číslování dle jednotlivých lokalit ÚSES

Veřejné prostranství Longenova 1

Veřejné prostranství Longenova 2

Veřejné prostranství Longenova 3

Veřejné prostranství škola Vorlina

Veřejné prostranství Husovo náměstí - centrum

Veřejné prostranství Žižkovo náměstí

Veřejné prostranství Palackého náměstí

Veřejné prostranství Znosimská Brána

Veřejné prostranství Domašín

Veřejné prostranství Znosim

Veřejné prostranství Chobot

Veřejné prostranství Hrazená Lhota

Veřejné prostranství Bolina

Veřejné prostranství Bolinka

~~Ochranná zeleň Vorlina~~

Ochranná zeleň Domašín

~~Plocha revitalizace Blanice~~

VPS VYMEZENÁ PRO ÚČELY VYVLASTNĚNÍ:

- I. Stavba přeložky silnice II./125, D112 – ZÚR Středočeského kraje**
- II. Návrh úpravy silnice II./125**
- III. Místní komunikace k Domašínu 1**

- IV. Místní komunikace k Domašínu 2
- V. Místní komunikace k Domašínu 3
- VI. Místní komunikace Vorlina 1
- VII. Místní komunikace Vorlina 2
- VIII. Místní komunikace Vorlina 3
- IX. Místní komunikace Vorlina 4
- X. Místní komunikace Družstevní
- XI. Místní komunikace Znosim
- XII. Úprava místního napojení – zimní stadion

VI. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

- I. V návrhu ÚP ~~jsou dvě plochy~~ je jedna plocha územní rezervy pro dopravu – přeložka silnice II/125 jižně od Vlašimi ~~a II/112 v Domašíně~~ (D112 ZÚR). ~~Přeložka v Domašíně nebude již v ZÚR uvedena, nejedná se o VPS.~~
- II. Budoucí využití koridoru je právě pouze pro přeložku silnice, přilehlá zástavba je podmíněna změnou územního plánu po schválení územního rozhodnutí na stavbu přeložky.
- III. Prověření koridoru přeložky II/125 není nutné, koridor je stabilizovaný. Podmínkou pro realizaci přeložky je ověření způsobu napojení na stávající trasu silnice II/112 v souladu s hlavními směry dopravy.
- IV. V rozsahu koridoru nelze připustit žádné novostavby nebo změny staveb s výjimkou stavebních úprav a udržovacích prací. V koridoru lze budovat trasy ing. sítí.
- V. Územní rezerva je rovněž vymezena pro zástavbu pro bydlení v sídle Hrozená Lhota a Domašín, **dále mezi Vlašimi a Domašínem**. Podmínkou ~~využití převedení do návrhu~~ je 75% využití stávajících ploch ~~zastavitelného území~~ **zastavitelných ploch** v daném sídle, případně v přímo navazujících zastavitelných **území.plochách**.
- VI. V severovýchodní části území je vymezena územní rezerva pro průmyslovou výrobu. Podmínkou pro převedení do návrhu je 75% využití stávajících ploch zastavitelného území v průmyslové zóně.

VII. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

- I. V území ~~je vymezeno 11 ploch~~ **není vymezena žádná plocha**, u ~~kterých~~ **které** je změna využití podmíněna zpracováním územní studie.
- II. ~~Zadání studie bude obsahovat:~~
 - ~~požadavek na vymezení a ochranu architektonických a urbanistických hodnot~~
 - ~~požadavek na stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb~~
 - ~~požadavek na stanovení uliční a stavební čáry~~
 - ~~požadavek na konkrétní skladbu uličního prostoru v členění na vozovku, chodník, veřejnou zeleň a další případné zpevněné a nezpevněné plochy~~
 - ~~požadavek na procentuelní zastoupení ploch zeleně a rekreace v celkové ploše řešeného území~~
- III. ~~Územní studie bude pořízena, schválena pořizovatelem a vložena do evidence územně plánovací činnosti do tří let od schválení návrhu ÚP Vlašim~~

VIII. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9

- I. V území je vymezeno 7 ploch, u kterých je změna využití podmíněna zpracováním regulačního plánu.
- II. Zadání regulačních plánů je přílohou návrhu.
- III. Všechny regulační plány budou pořízeny do 3 let od schválení zadání RP.

IX. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

- I. Etapizace v území je navržena v oblasti výrobní zóny na severu Vlašimi ~~a dále v několika lokalitách pro bydlení – viz. výkres č.4.~~
- II. Podmínkou pro dostavbu navazující etapy je minimálně 70% zástavba etapy předchozí – pro posouzení splnění podmínek je směrodatné vydané stavební povolení s nabytím právní moci na stavby v 70% areálů plochy. Do plochy ani do řešených staveb se nezapočítává plocha nutné dopravní a technické infrastruktury.
- III. V souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. je jakákoliv nová zástavba podmíněna napojením na dopravní a technickou infrastrukturu, nejedná se však o etapizaci ve smyslu územního plánu.

X. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

- I. Architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat pouze autorizovaný architekt, jestliže se jedná o stavbu, která se nalézá v plochách urbanisticky hodnotného území.
- II. Architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat pouze autorizovaný architekt, jestliže se jedná o stavbu, která má alespoň část fasády hraničící s veřejným prostranstvím. Požadavek na zpracování dílčí části dokumentace se týká výhradně řešení konkrétní fasády.
- III. Architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat pouze autorizovaný architekt, jestliže se jedná o návrh řešení veřejného prostranství, nebo jeho částí.
- IV. Architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat pouze autorizovaný architekt, jestliže se jedná o stavbu vymezenou ve výkrese ~~2b – hlavní výkres – urbanistická koncepce~~ **3 - Urbanistické koncepce** jako místní hodnota.

**XI. ~~VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ~~
~~STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO~~
~~ZÁKONA~~**VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ
O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI****

I. **Součástí ÚP je vymezení 7 ploch, u kterých je stanovena podmínka dohody o parcelaci.**

II. **Jedná se o níže uvedené lokality:**

- **P1 Nad Řekou 1**
- **P2 Nad Řekou 2**
- **P3 Nad Řekou 3**
- **P4 Vorlina 1**
- **P5 Vorlina 2**
- **P6 Vorlina 3**
- **P7 Vorlina 4**

~~I. Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení ve smyslu § 117 odst.1) stavebního zákona jsou:~~

- ~~• všechny stavby vymezené v článku X. textové části návrhu.~~
- ~~• dále všechny stavby v plochách s rozdílným způsobem využití vymezených v tomto územním plánu podle § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. – tzn. stavby občanského vybavení a stavby v ploše veřejných pohřebišť.~~
- ~~• Všechny stavby povolované jako podmíněně přípustné~~

XII. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

I. Návrh obsahuje:

- a) část textovou, počet listů je uveden v zápatí
- b) grafická část obsahuje 4 výkresy:

výkres č. 1	Výkres základního členění území	1:10000
výkres č. 2a	Hlavní výkres	1:5000
výkres č. 2b 3	Hlavní výkres Výkres urbanistická-urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury , včetně hodnot	1:10000
výkres č. 3 4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000
výkres č. 4 5	Výkres pořadí změn v území – etapizace	1:10000

II. ~~Odůvodnění územního plánu:~~

- ~~a)část textovou, počet listů je uveden v zápatí~~
- ~~počet příloh je uveden v obsahu odůvodnění~~
- ~~b)grafická část obsahuje 4 výkresy:~~

výkres č. 1	Koordinační výkres	1:5000
výkres č. 2	Výkres širších vztahů	1:25000
výkres č. 3	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1:10000
	schema lokalit dle SEA součástí textu	
výkres č. 4	Výkres CO a PO	1:10000

II. ~~Zadání regulačních plánů~~

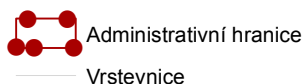
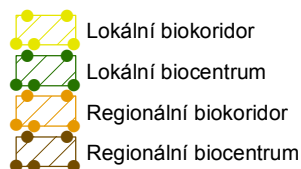
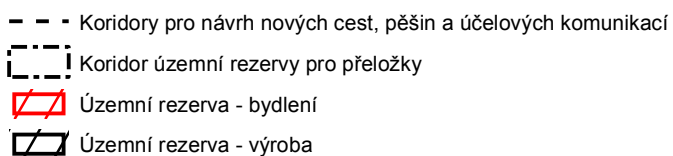
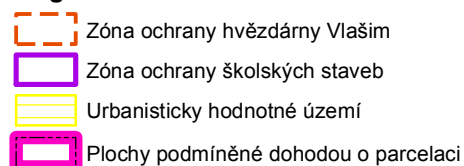
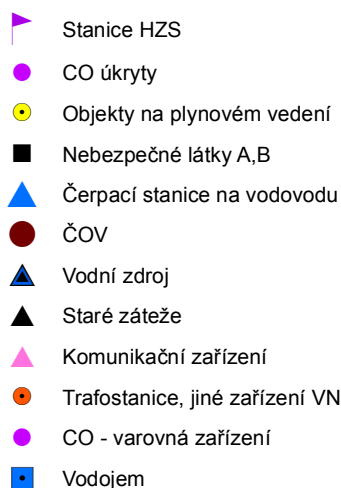
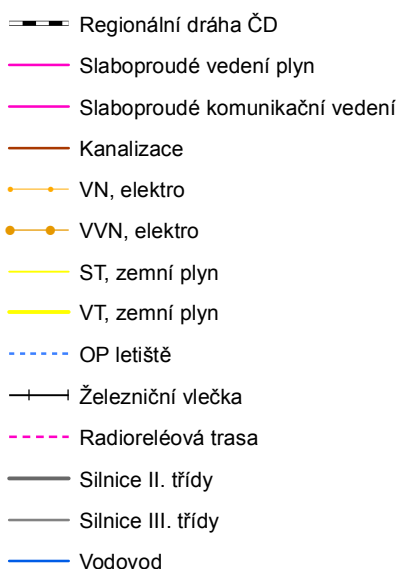
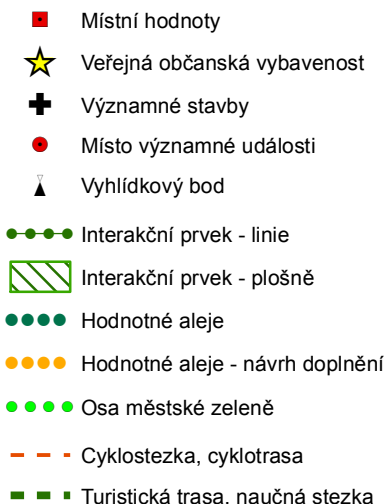
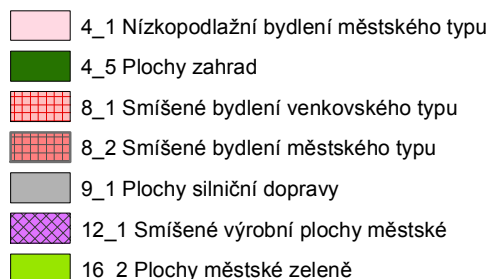
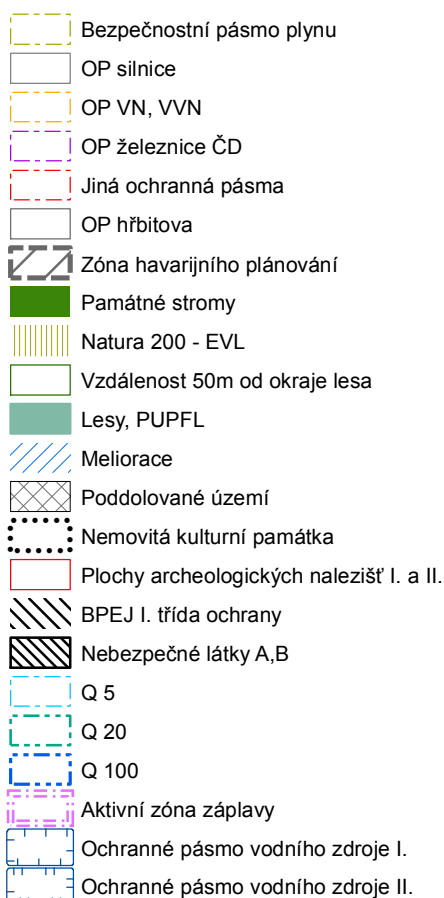
Výkres č.1

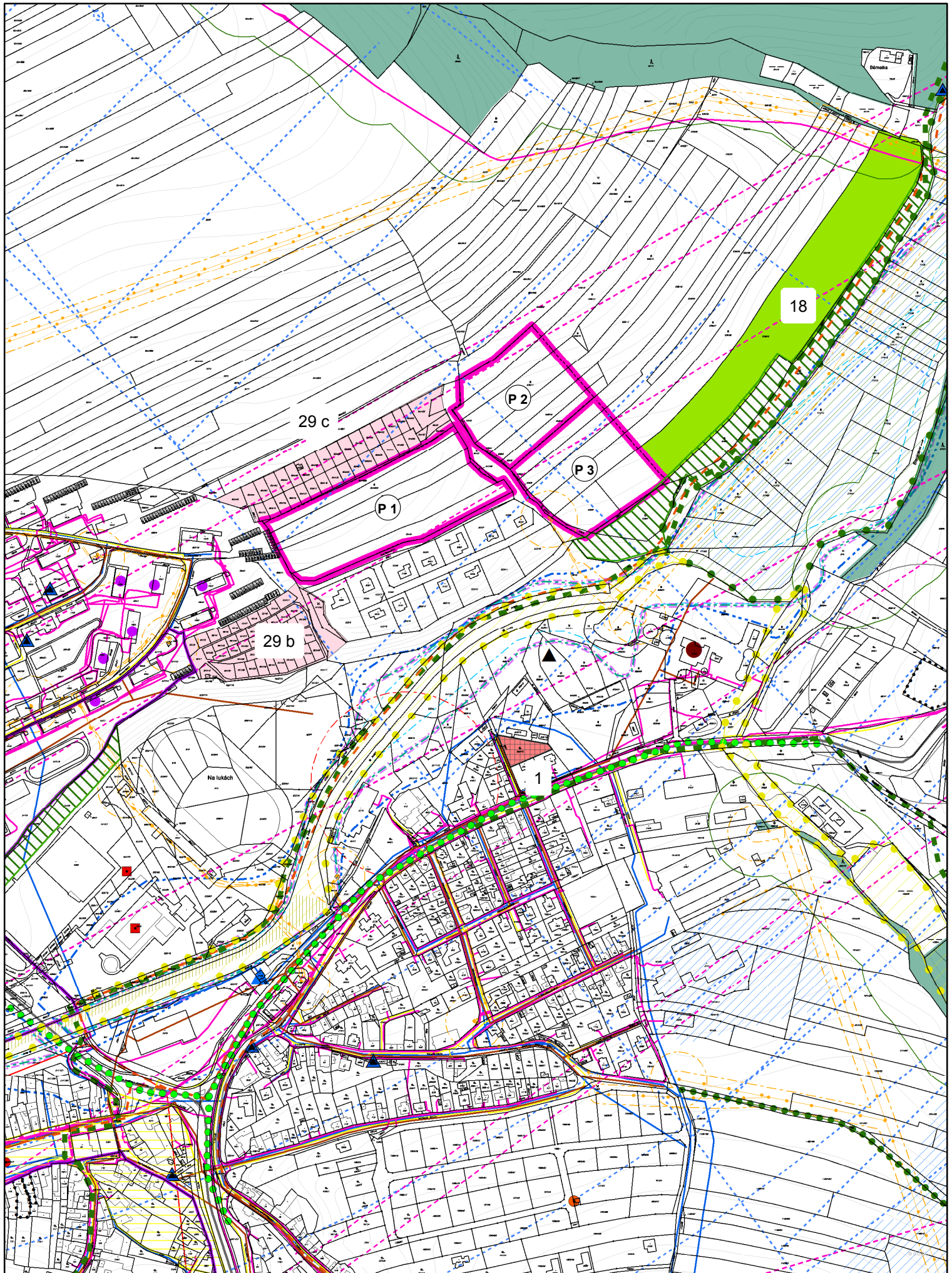
KOORDINAČNÍ VÝKRES

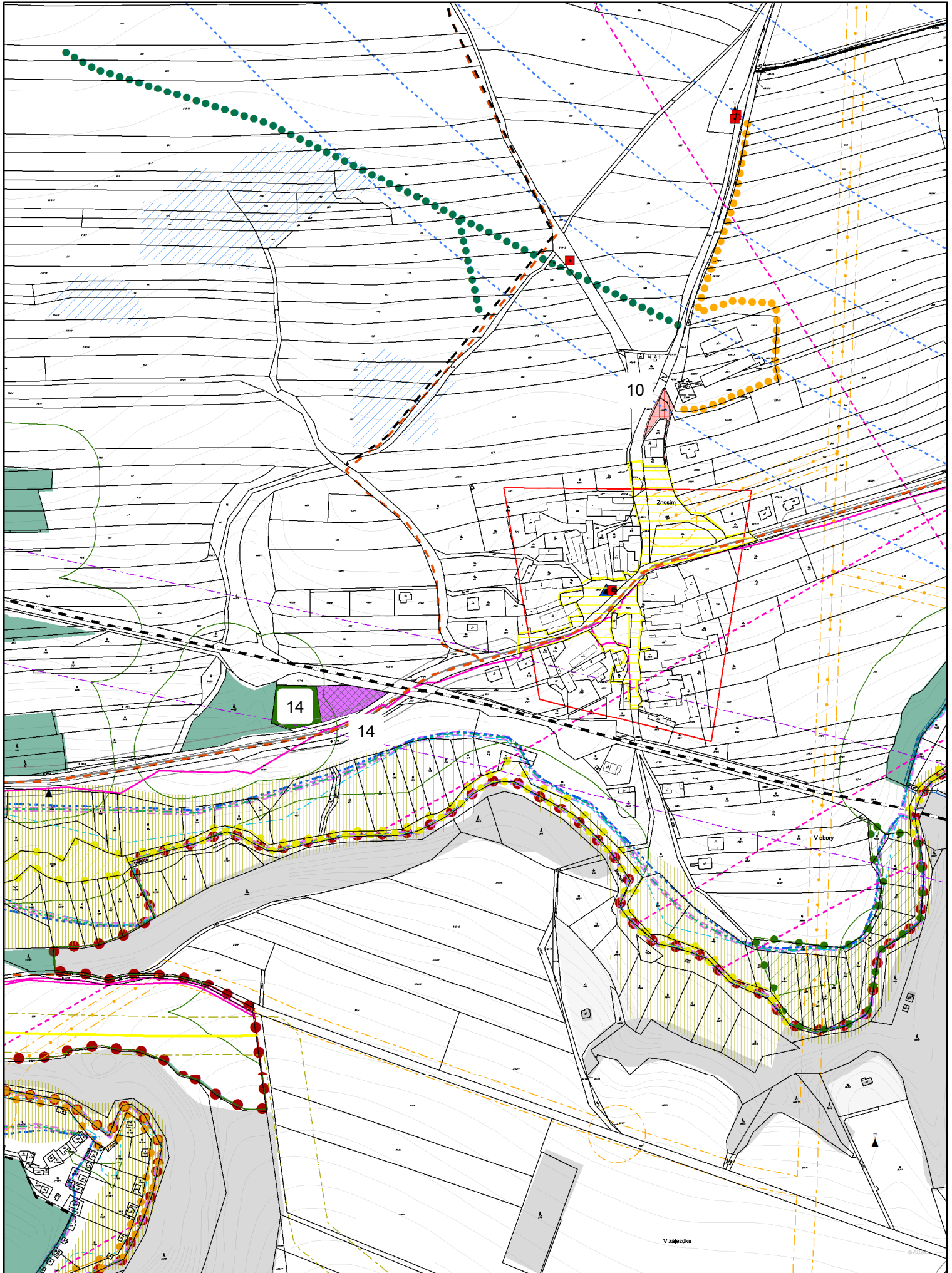
M1:5000

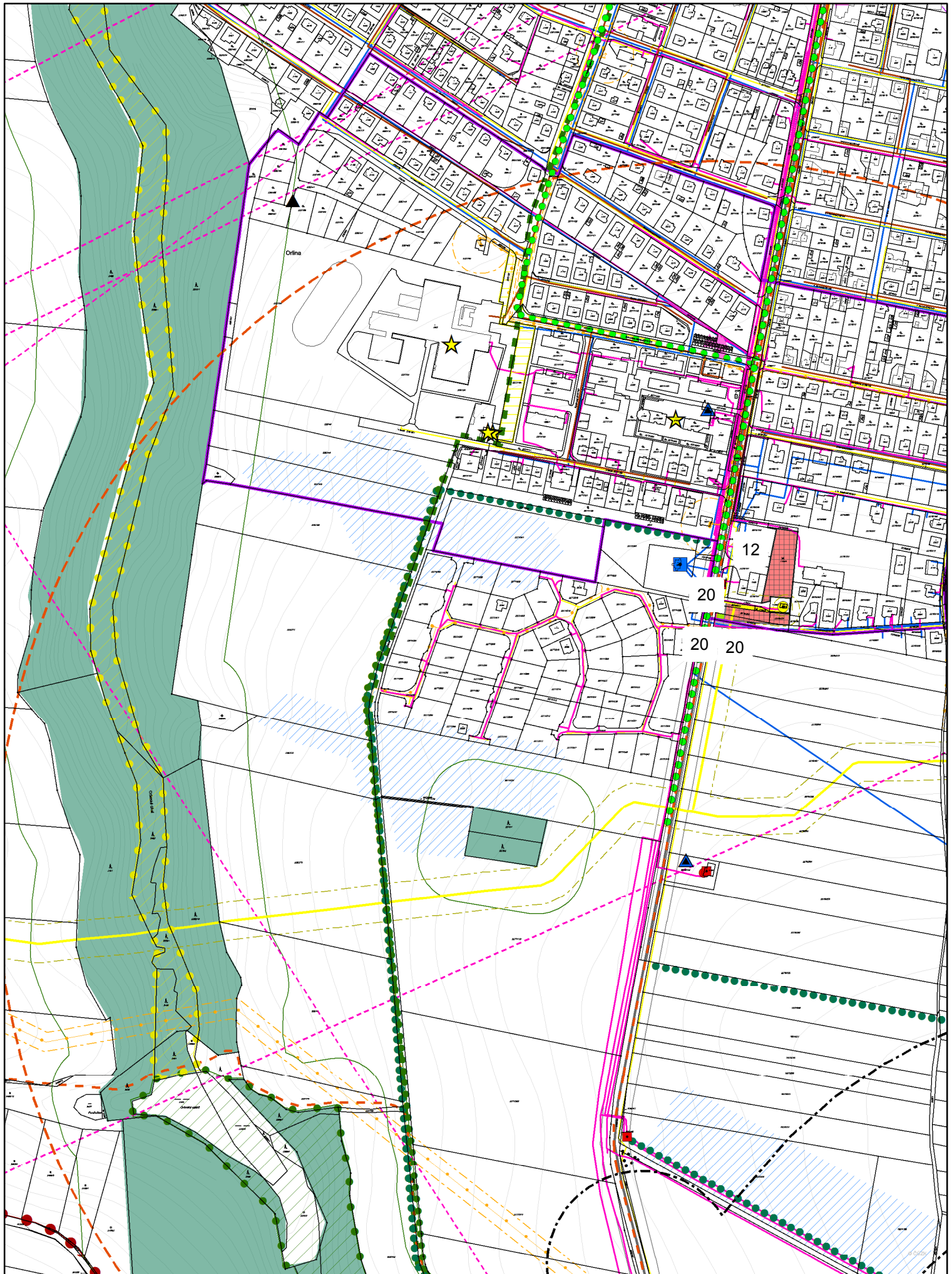
V plochách změny č.3.

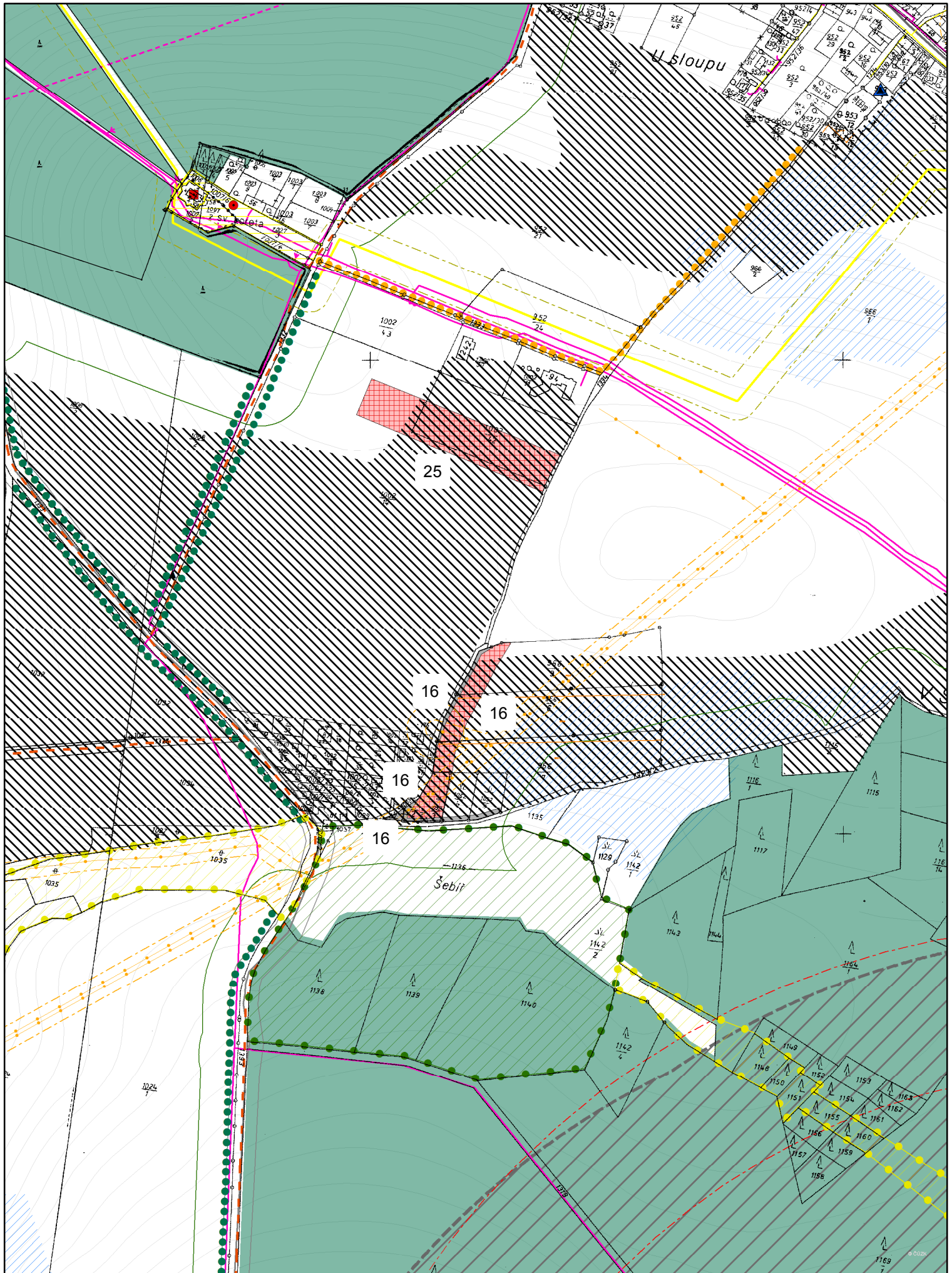
Počet výkresů: 11 + legenda

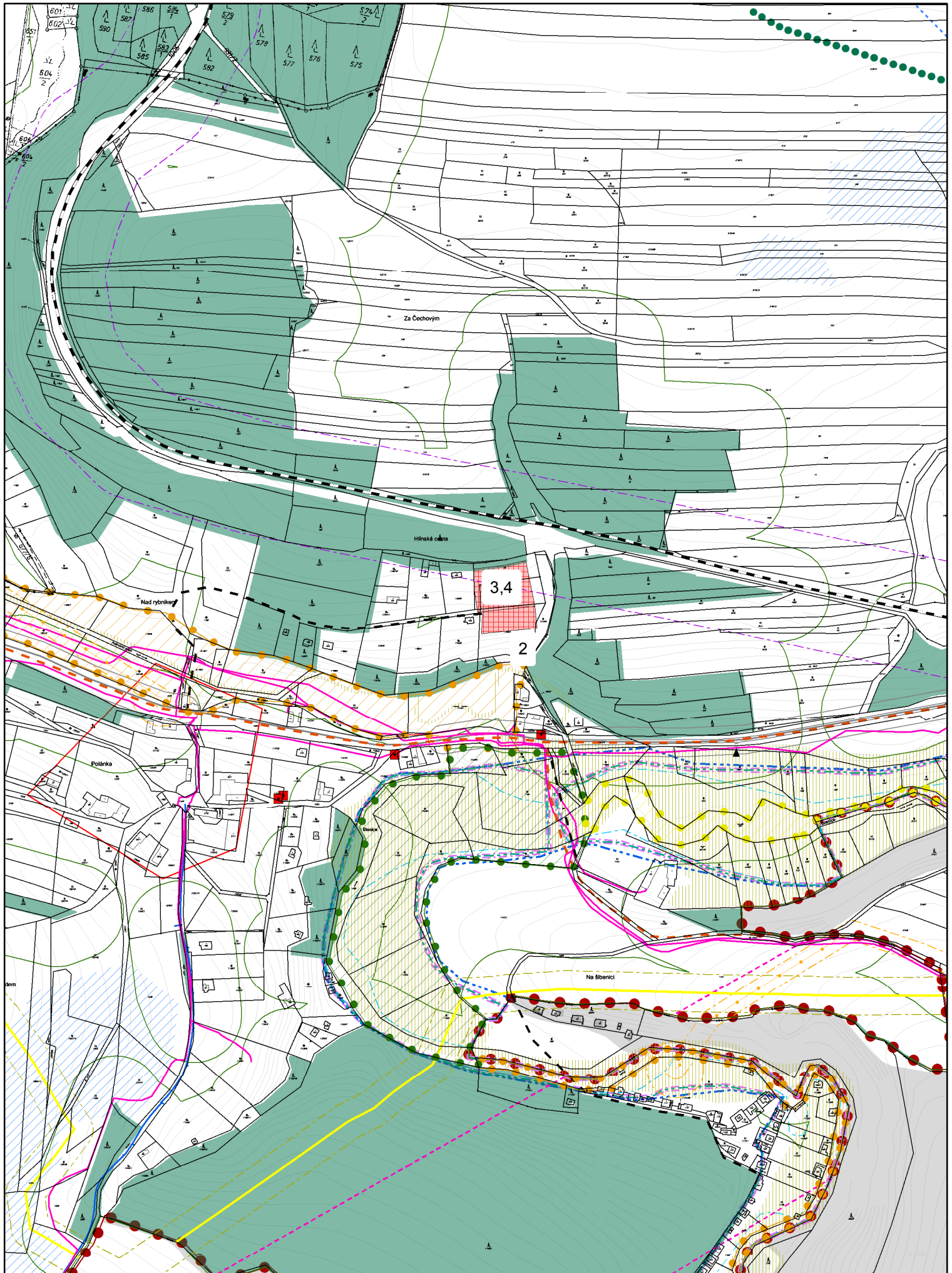
Legenda**ÚSES****Územní rezervy, koridory****Regulace****Limity - bodově****Limity - liniově****Hodnoty****Plochy s rozdílným způsobem využití - v lokalitách změny č. 3****Limity - plošně**

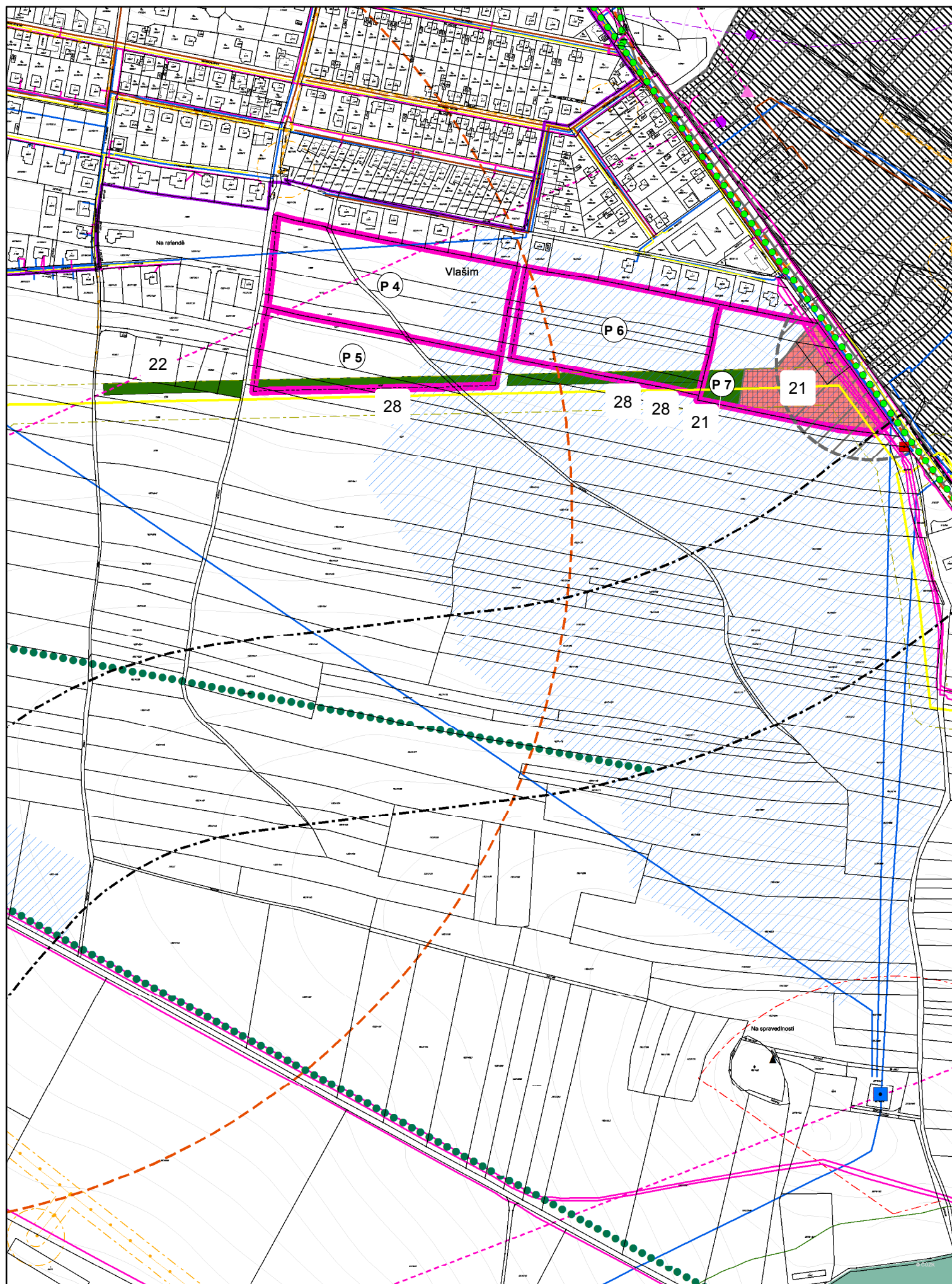


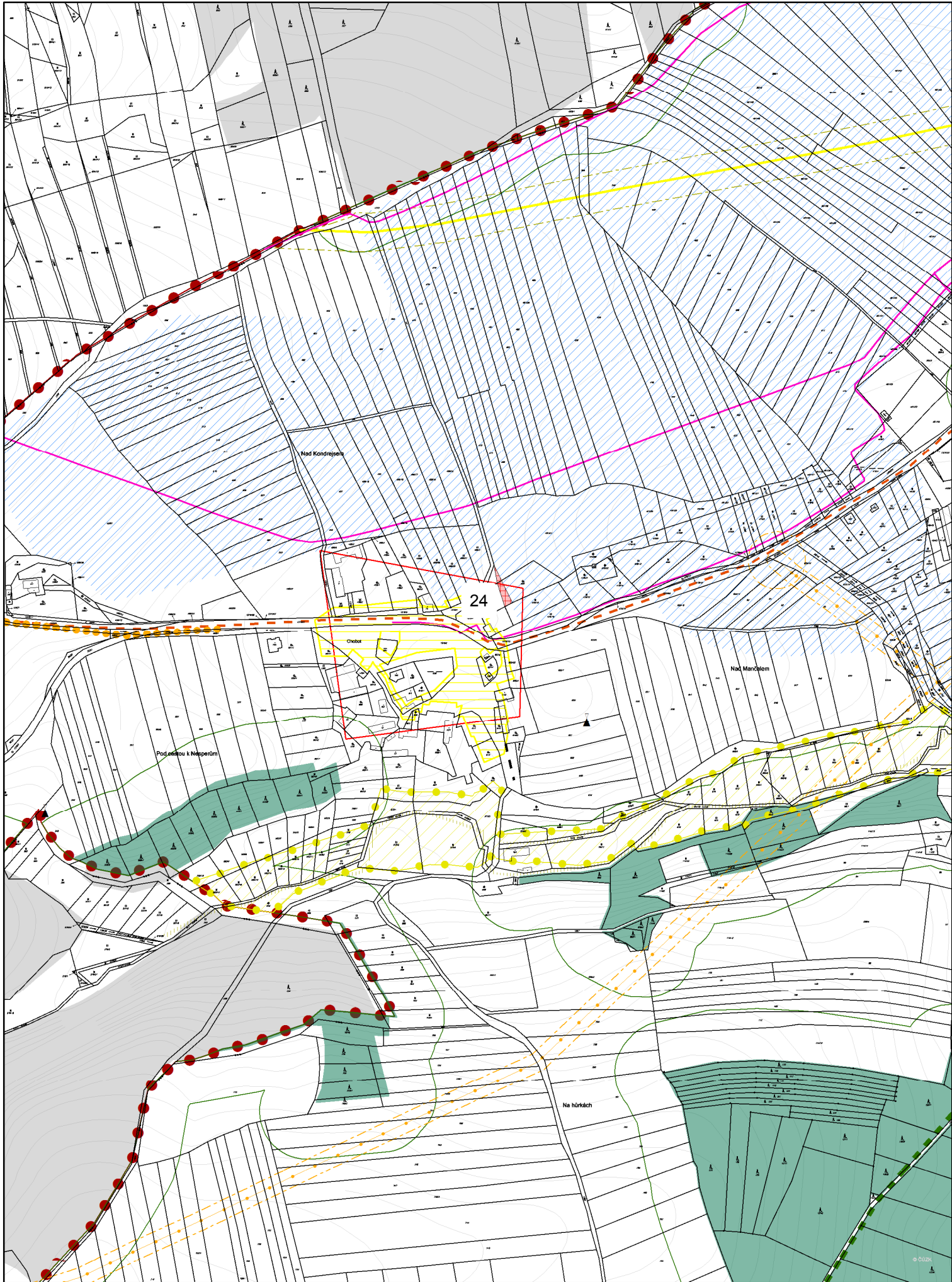


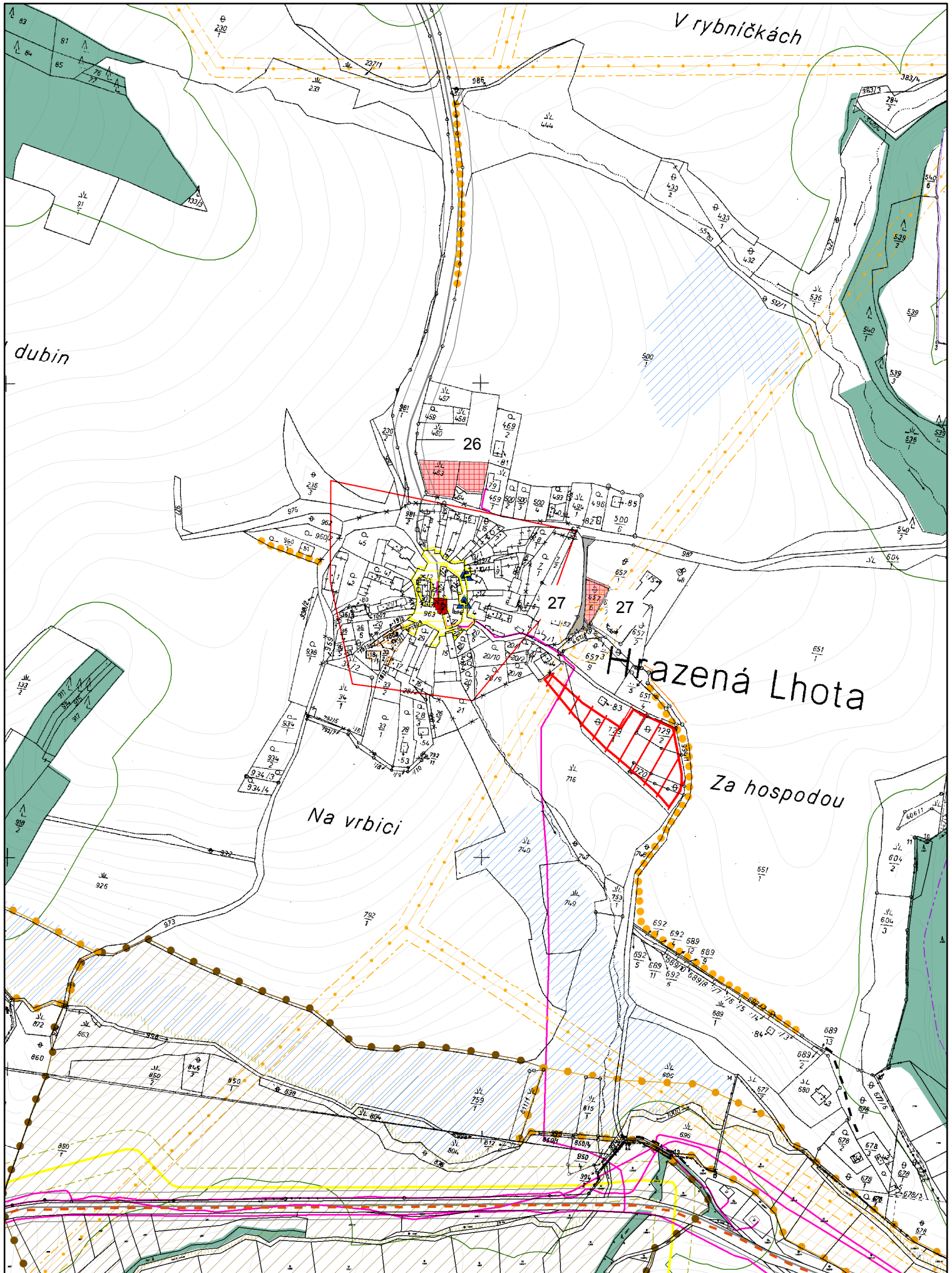


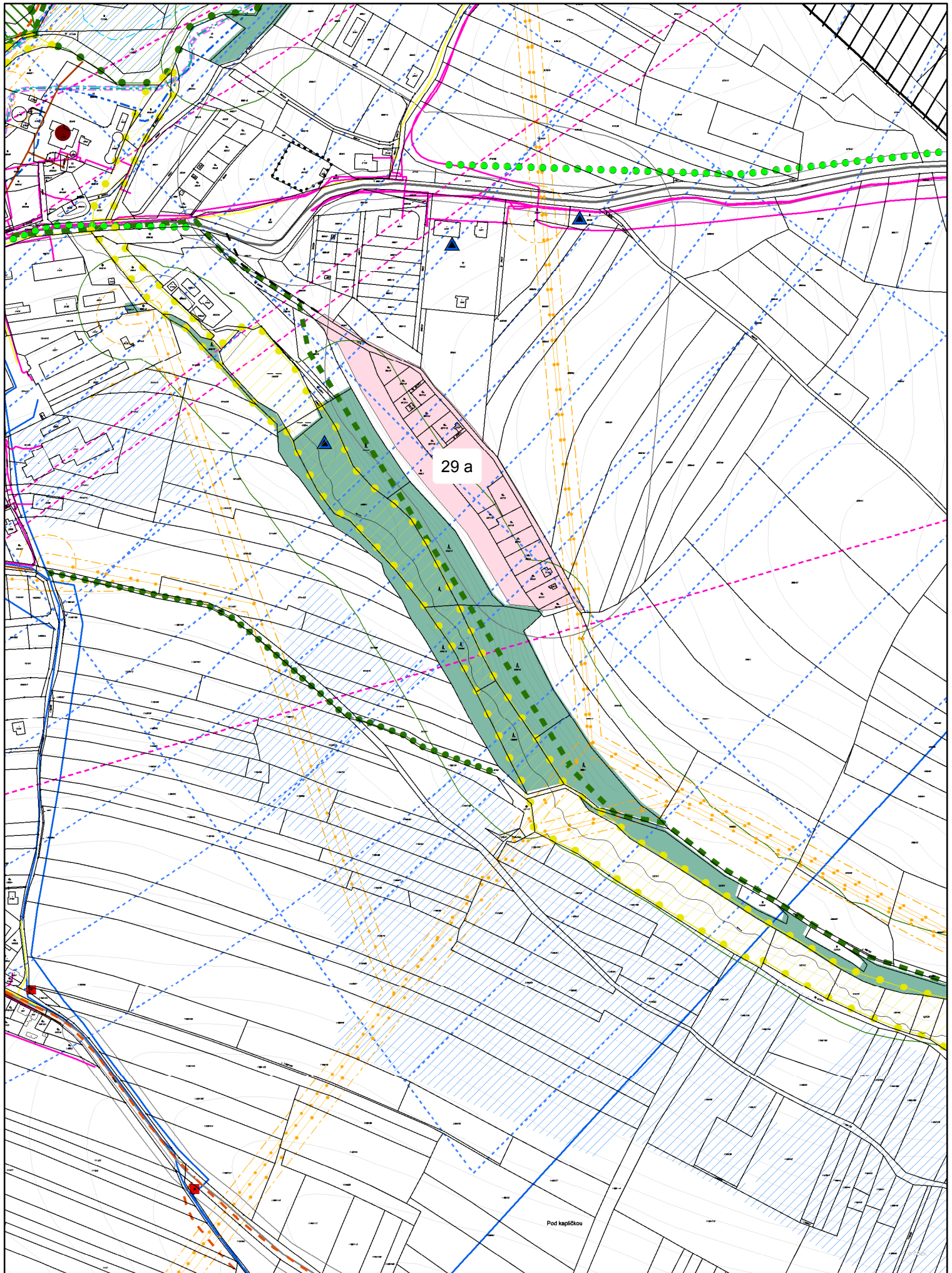


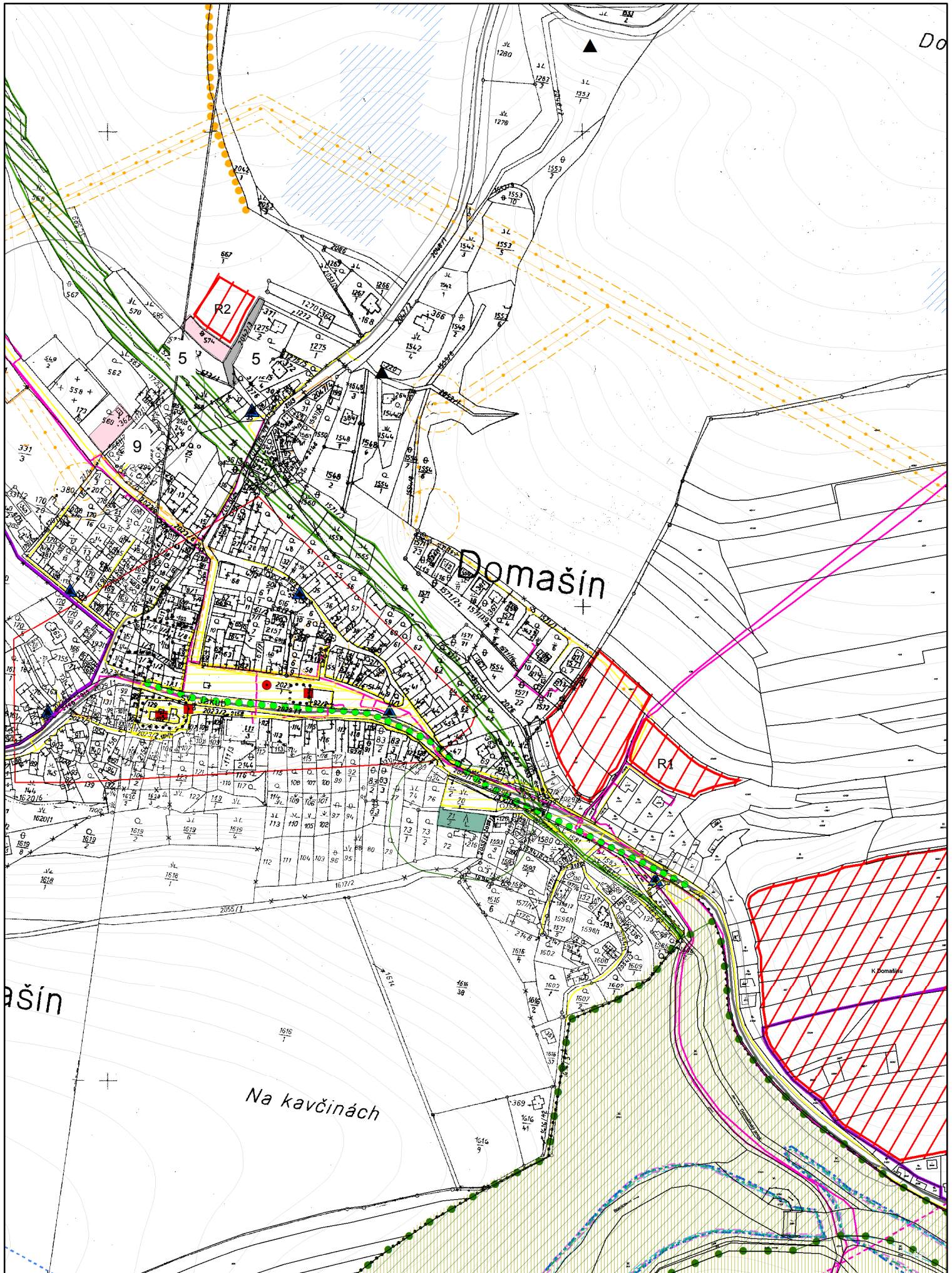


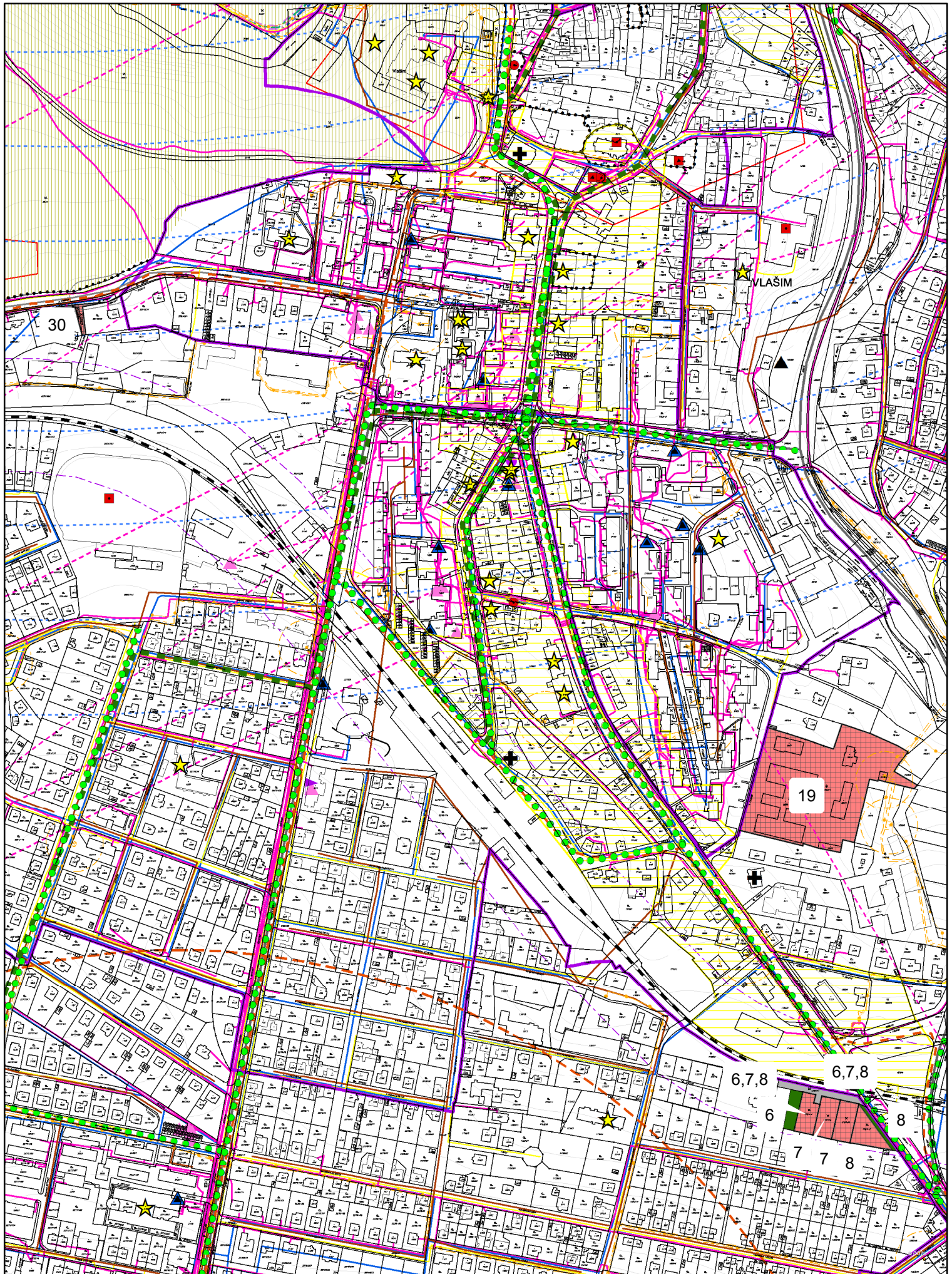












Výkres č.2

VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF M1:5000

V plochách změny č.3.

Počet výkresů: 6 + legenda

Legenda



Administrativní hranice



BPEJ - hranice s kódy

BPEJ - třídy ochrany ZPF



1



2



3



4

5



Vzdálenost 50m od okraje lesa



Lesy, PUPFL



Meliorace

Kultury v plochách záborů



OP

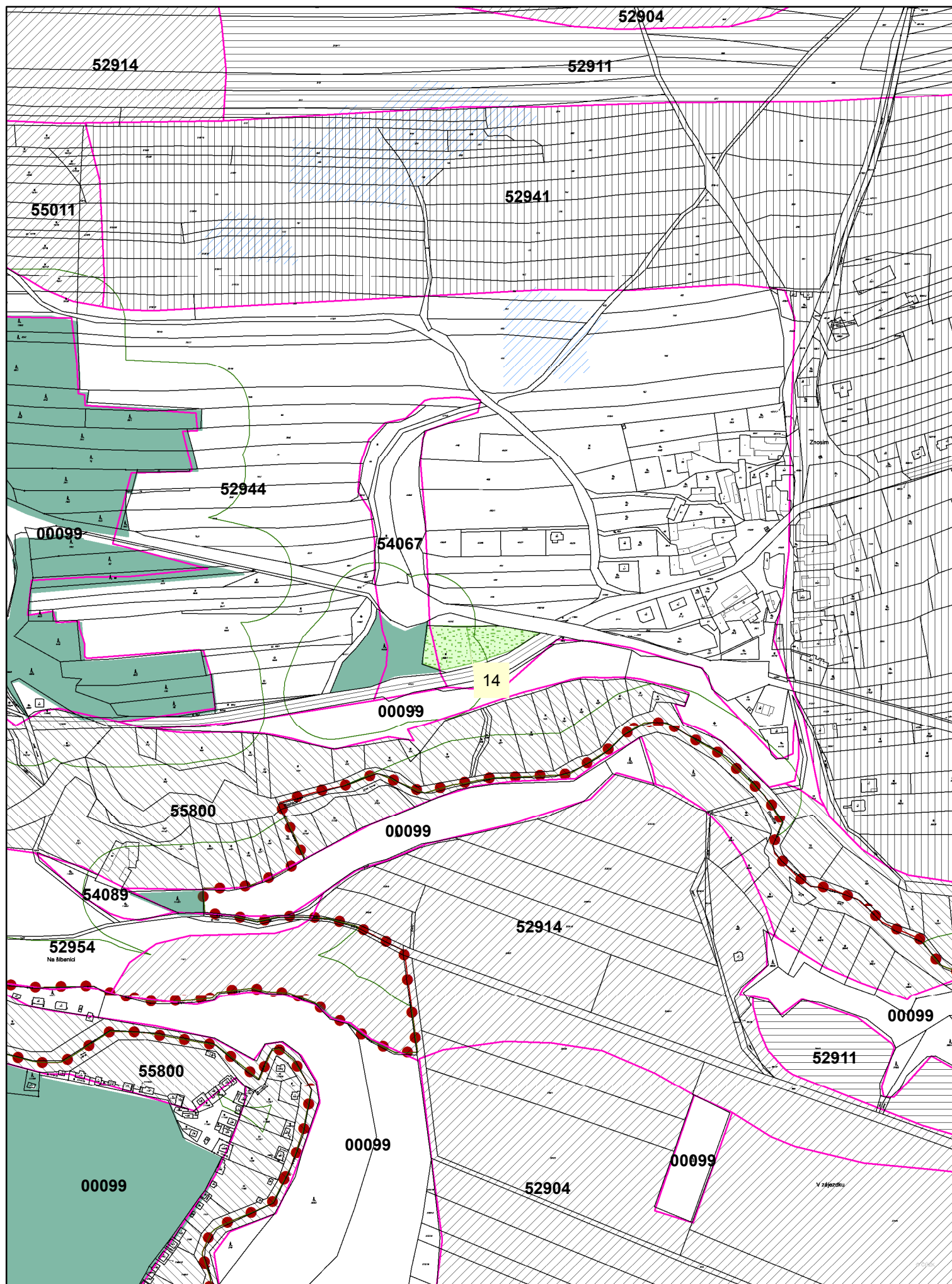


TTP

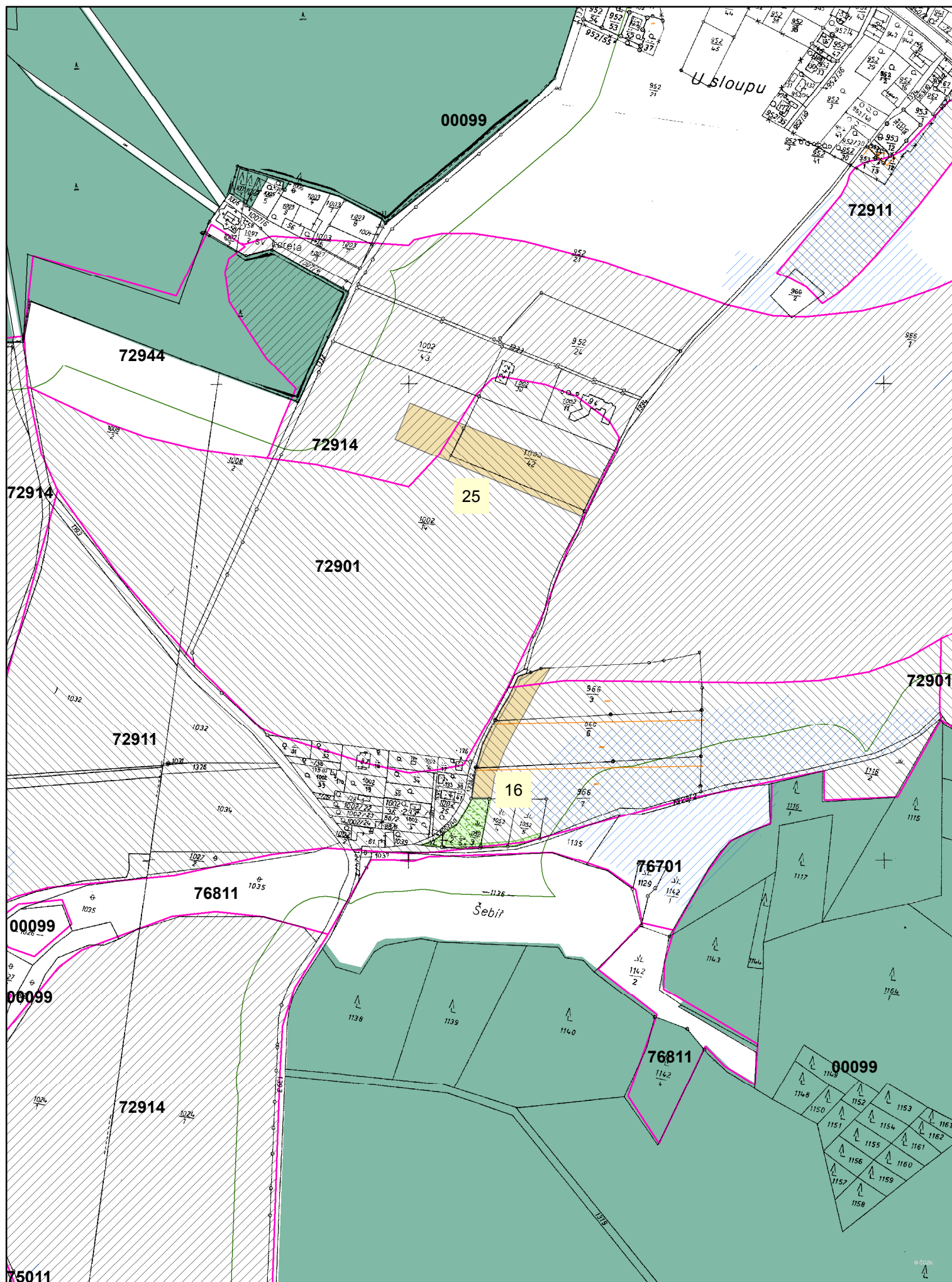


ZAHRAHA

3 Výkres předpokládaných záborů ZPF M1:5000

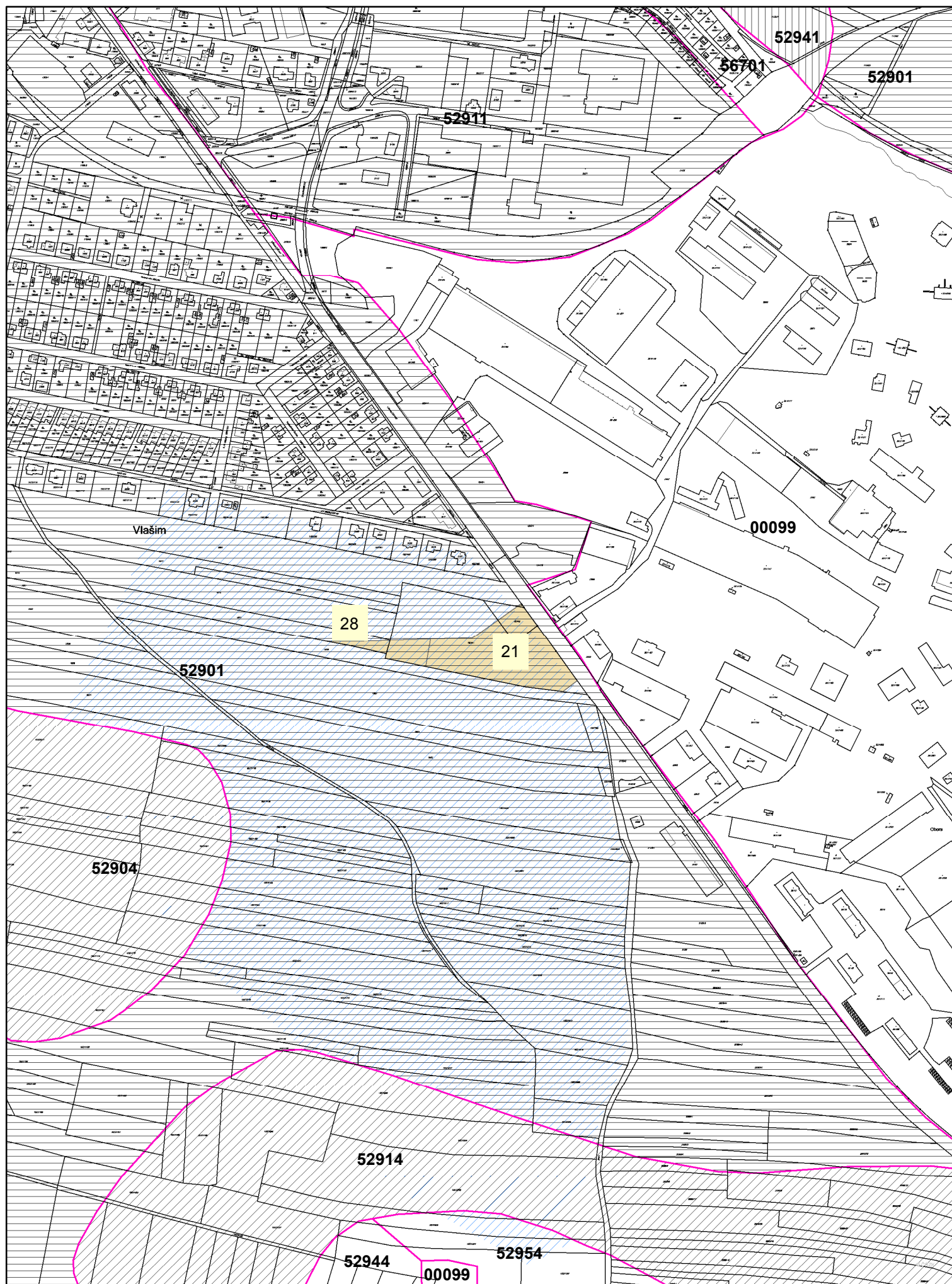


3 Výkres předpokládaných záborů ZPF M1:5000



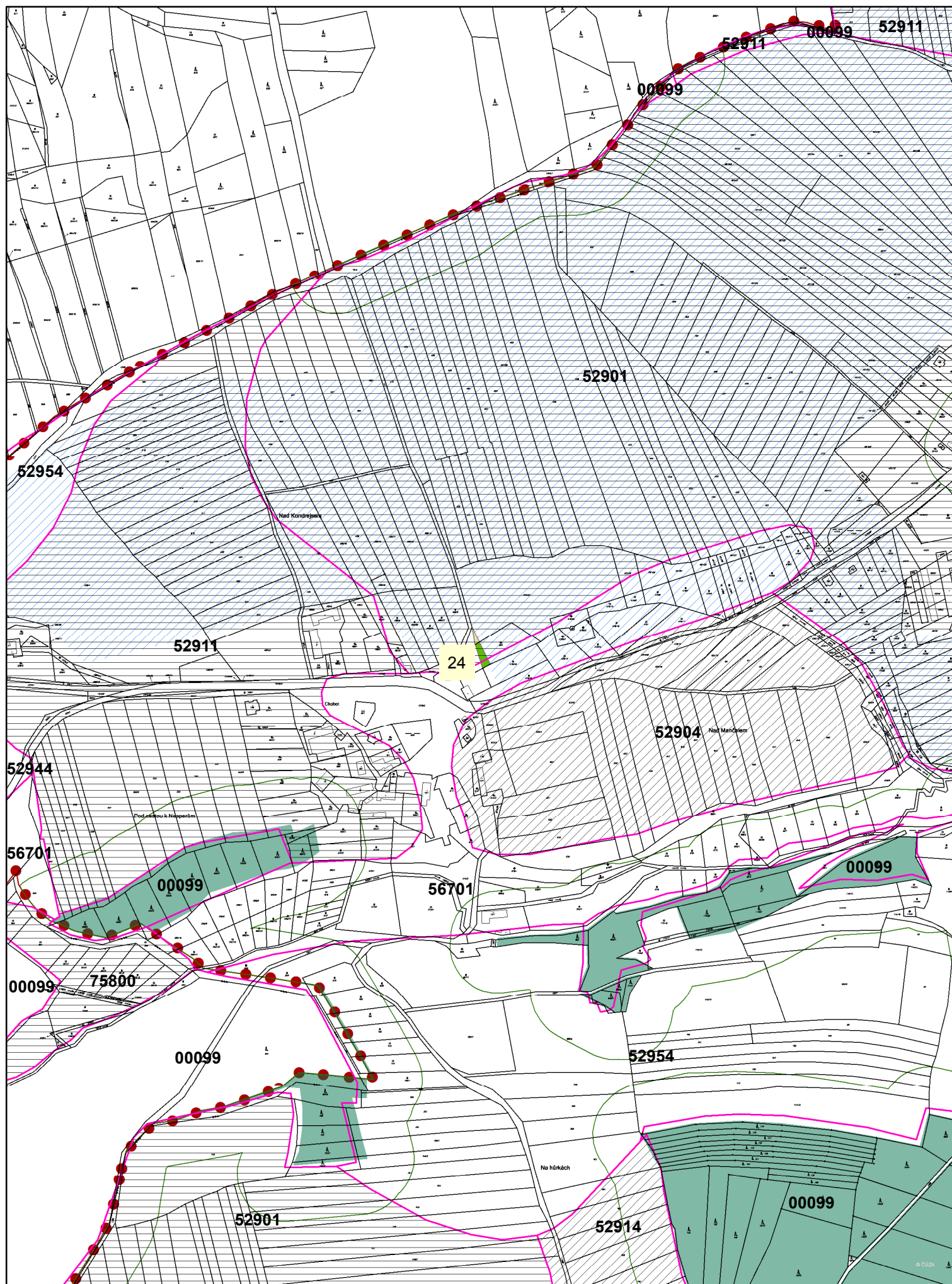


3 Výkres předpokládaných záborů ZPF M1:5000



Lokalita změny č.3: 21, 28

3 Výkres předpokládaných záborů ZPF M1:5000



3 Výkres předpokládaných záborů ZPF M1:5000

