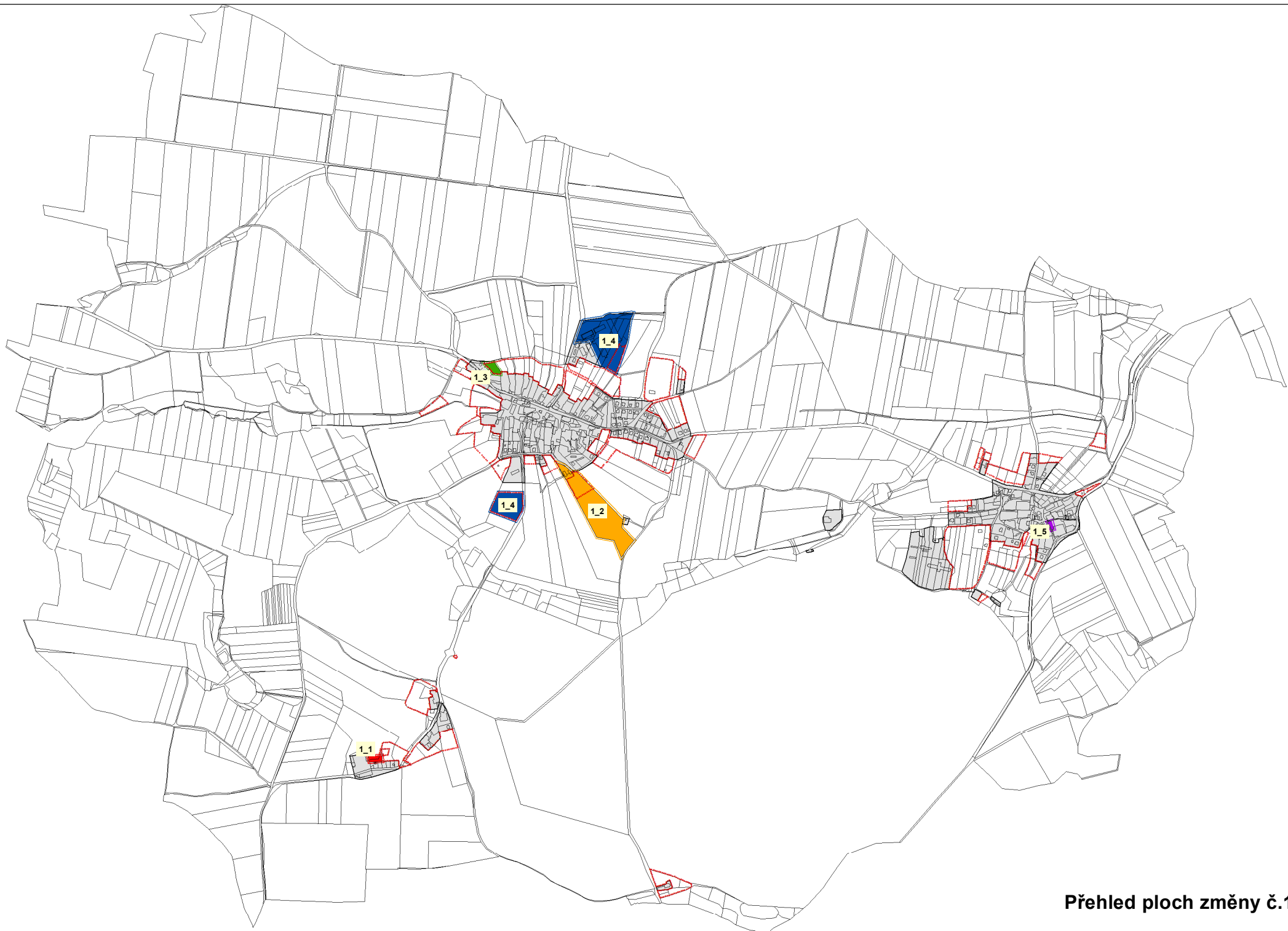


# ÚP VRACOVICE NÁVRH ZMĚNY Č. 1

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

POŘIZOVATEL: MěÚ Vlašim

DATUM: únor 2014



**Přehled ploch změny č.1**

## **OBSAH NÁVRHU ZMĚNY Č.1 ÚP VRACOVICE:**

1. Textová část – v rozsahu změn
2. Grafická část obsahuje
  - a) Hlavní výkres, v rozsahu změn
  - c) Výkres urbanistické koncepce a technické infrastruktury, v rozsahu změn

## **I. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Bod I., odst.: I. datum „06/2010“ nahrazeno „01/2014“.

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

Bod III. 3.1., odst.: VIII. se ruší v plném rozsahu. Ostatní odstavce se posouvají.

Bod III. 3.2., odst.: IV. se ruší v plném rozsahu.

Bod III. 3.3., odst.: III. se ruší v plném rozsahu. Ostatní odstavce se posouvají.

Bod III. 3.3., odst.: IV. se ruší rozsah: „do těchto ploch jsou dále uvedeny i plochy využívané pro sport a rekreaci, které nebyly takto dosud evidované“.

Bod III. 3.4., odst.: I. řádek první se po slově „navrhováno“ vypouští slovo „nové“

Bod III. 3.4., odst.: II. se na konec věty za slovo „území“ doplňuje: „ a je upravena regulace využití ploch“

Bod III. 3.6., odst.: II. se ruší v plném rozsahu. Ostatní odstavce se posouvají.

Bod III. 3.6., odst.: III. řádek druhý se odstraňují slova „z předchozího ÚP“

Bod III. 3.7., odst.: IV. se odstraňují slova „navržená v předchozím ÚP“

Bod III. 3.8., doplňuje se nový odstavec VI. ve znění: „Územní plán povoluje plošně návrh přírodních vodních ploch za účelem zvýšení retence vody v krajině a pro zhodnocení krajinného rázu. Každá navrhovaná vodní plocha musí být posouzena hydrogeologem s ohledem na ochranu zásob spodní vody, zejména v souvislosti se zdroji pitné vody.“

Bod III. 3.9., odst.: II. se ruší v plném rozsahu. Ostatní odstavce se posouvají.

Bod III. 3.9., odst.: III. se ruší v plném rozsahu. Ostatní odstavce se posouvají.

Bod III. 3.9., odst.: IV. se na konec odstavce doplňuje text: „koncepte likvidace odpadů se nemění“

Bod III. 3.9., odst.: X. se ruší v plném rozsahu. Ostatní odstavce se posouvají.

## IV. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Bod IV., text: " Podmínky jsou členěny na:" je v prvním řádku doplněn textem „- hlavní využití“

Bod IV., odst. II. se nahrazuje zněním: : „Novostavby a změny stávajících staveb budou v souladu s popsáním charakterem zástavby v obci:

- nízkopodlažní bydlení venkovského typu, přízemní stavby s obytným podkrovím, převážně nad obdélným půdorysem; v případě návaznosti na stávající zástavbu mohou být stavby s více nadzemními podlažími při zachování horizontu zástavby
- struktura historické návěsní obce s druhotnou zástavbou ve druhé řadě podél záhumenních cest.“

Bod IV., odst. IV. se v prvním řádku za slovo „vytvořit“ vkládá slovo „přírodní“.

Bod IV., odst. VI. končí textem „ ... na střeších objektů“ v prvním řádku. Zbytek odstavce se ruší.

Bod IV., odst. X. se nahrazuje v plném rozsahu zněním: „Pro potřeby regulace využití jednotlivých ploch je použito následující členění zvířectva:

- a) velká a střední hospodářská zvířata (skot, koně, ovce, kozy, prasata apod.)
- b) kožešinová zvířata (norci, lišky, pesci, nutrie apod.)
- c) malá a drobná hospodářská zvířata, tj. hrabavá a vodní drůbež (slepice, krůty, kachny, husy), králíci, holubi a včely apod.

Chov ostatních zvířat, tj. psů, koček, zpěvavých a drobných ptáků, drobných laboratorních zvířat (morčata, křečci, myši), želv, plazů a jiných živočišných druhů za jiným než hospodářským účelem není nijak regulován.“

Bod IV., odst. VI. končí textem „ ... na střeších objektů“ v prvním řádku. Zbytek odstavce se ruší.

Bod IV., odst. XII. se slovo „plochy“ nahrazuje slovem „stavby“; údaj „nad 5 ks dobytčích jednotek“ se ruší.

Bod IV., odst. XIII. se nahrazuje v plném rozsahu zněním: „Povolování staveb pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona je možné za níže uvedených podmínek pouze mimo plochy přírodní:

- stavba bude do 150m<sup>2</sup> zastavěné plochy; max. koeficient zastavěnosti je 5% na všech sousedících pozemcích jednoho vlastníka
- stavba větší než 16m<sup>2</sup> nebude blíže než 250m od plochy zastavitelné nebo zastavěného území definované v ÚP pro bydlení 4\_1 nebo rekreaci 5\_2

Výše uvedené požadavky se netýkají úprav stávajících vodních ploch a toků a staveb na pozemcích určených k plnění funkce lesa.“

#### **4\_1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU**

Před stávající text je vložen text nový ve znění:

„HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy jsou primárně určené pro stavby rodinných domů a jejich zahrady. Součástí mohou být podnikatelské aktivity, které nemají negativní dopad na funkci bydlení.“

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Odst. II. končí ve druhém řádku slovy „... staveb areálu“, zbytek odstavce se vypouští.

Odst. III. je v plném rozsahu nahrazen textem: „plochy a stavby pro zemědělskou výrobu a skladování do 5 kusů velkých a středních hospodářských zvířat; podmínkou je prokázání, že navrhovaný objem zemědělské výroby nebude mít negativní vliv na okolní stavby a pozemky v plochách vymezených územním plánem pro bydlení nebo rekreaci“

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:**

Odst. I. se ruší v plném rozsahu. Ostatní odstavce se posouvají.

Odst. II, na začátek odstavce se vkládá text: „maximálně 2 nadzemní podlaží, plus podkroví nebo ustupující podlaží;“, text „rodinného domu“ se vypouští

Odst. III. se ruší v plném rozsahu. Ostatní odstavce se posouvají.

Odst. IV. se ruší v plném rozsahu. Ostatní odstavce se posouvají.

#### **4\_1 PLOCHY ZAHRAD**

Před stávající text je vložen text nový ve znění:

„HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy jsou primárně určené pro obytné a užitné zahrady rodinných domů. Stavby hospodářského charakteru nesmí negativně ovlivňovat rekreační a obytnou funkci svého okolí.“

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Vkládá se nový odstavec VIII. ve znění: „využití pro chov malých a drobných hospodářských zvířat v souladu s funkčním využitím 4\_1“

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Vkládá se nový odstavec VI. ve znění: „plochy a stavby pro zemědělskou výrobu a skladování do 5 kusů velkých a středních hospodářských zvířat; podmínkou je prokázání, že navrhovaný objem zemědělské výroby nebude mít negativní vliv na okolní stavby a pozemky v plochách vymezených územním plánem pro bydlení nebo rekreaci“

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Odst. I. se nahrazuje zněním: „výroba“

Vkládá se nový odstavec III. ve znění: „sklady“

Vkládá se nový odstavec IV. ve znění: „stavby pro podnikání“

## **5\_1 SPORTOVNÍ PLOCHY**

Před stávající text je vložen text nový ve znění:

„HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy jsou primárně určené pro veřejné sportovní a rekreační stavby a plochy“

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Odst. I. v prvním řádku se vypouští slova „plocha pro“

Odst. VI. se ruší v plném rozsahu.

### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:**

Odst. I. se ruší v plném rozsahu. Ostatní odstavce se posouvají.

## **5\_2 PLOCHY REKREAČNÍCH CHAT**

Před stávající text je vložen text nový ve znění:

„HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy pro stavby individuální rekreace, plochy neplní funkci obytnou, ale čistě rekreační.“

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Odst. I. zní: „ rekreační stavby“, ostatní text se vypouští

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Odst. I. se nahrazuje zněním: „výroba“

Vkládá se nový odstavec II. ve znění: „sklady nesouvisející s hlavní funkcí území“

Vkládá se nový odstavec III. ve znění: „služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro funkční využití pro rekreaci“

### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:**

Vkládá se nový odstavec IV. ve znění: „stavby podsklepené, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím nebo ustupujícím podlažím“

## **6\_1 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Před stávající text je vložen text nový ve znění:

„HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy pro stavby primárně určené pro občanskou vybavenost konkrétní funkce. Obytná funkce je možná pouze výjimečně.“

### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:**

Odst. I. nahrazen novým textem ve znění: „maximálně 2 nadzemní podlaží, plus podkroví nebo ustupující podlaží; maximální výška objektu je 10m od průměrné výšky přilehlého původního terénu“

Odst. II. nahrazen novým textem ve znění: „stavba musí svým charakterem a umístěním odpovídat svému okolí“

## **6\_2 PLOCHY VEŘEJNÝCH POHŘEBIŠŤ**

Před stávající text je vložen text nový ve znění:

„HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Hřbitov a stavby související s pohřebnictvím.“

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Odst. I. se nahrazuje zněním: „výroba“

Vkládá se nový odstavec II. ve znění: „skladování s výjimkou skladů odpovídajících přípustnému využití“

Vkládá se nový odstavec III. ve znění: „obytné budovy, garáže, stavby pro sport a rekreaci“



## **7\_1 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Před stávající text je vložen text nový ve znění:

„HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Veřejně přístupná prostranství, části soukromých veřejně nepřístupných předzahrádek, vodní plochy a zpevněné plochy.“

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Odst. I. se nahrazuje zněním: „výroba a skladování, garáže, obytné stavby“

### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:**

Odstraňuje se celý oddíl textu.

## **8\_1 SMÍŠENÉ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU**

Před stávající text je vložen text nový ve znění:

„HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy jsou primárně určené pro stavby s obytnou i komerční, případně výrobní činností.“

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Odst. II., ve druhém řádku se odstraňuje část textu: „max. počet 5ks dobytčích jednotek / usedlost“

Odst. VII. se ruší v plném rozsahu.

Odst. VI. se nahrazuje zněním: „plochy a stavby pro zemědělskou výrobu a skladování do 15 kusů velkých a středních hospodářských zvířat; podmínkou je prokázání, že navrhovaný objem zemědělské výroby nebude mít negativní vliv na okolní stavby a pozemky v plochách vymezených územním plánem pro bydlení nebo rekreaci“

### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:**

Odst. I. se ruší v plném rozsahu. Ostatní odstavce se posouvají.

Odst. II. se vypouští část textu znění: „rodinného domu“

Odst. III. se ruší v plném rozsahu. Ostatní odstavce se posouvají.

Odst. IV. se ruší v plném rozsahu. Ostatní odstavce se posouvají.

Odst. VI. se slovo „RD“ nahrazuje slovem „objekt“

## **9\_1 PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY**

Před stávající text je vložen text nový ve znění:

„HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Primárně jsou plochy určeny pro umístění vozovky, chodníku a zpevněných odstavných dopravních ploch, případně pro jiné dopravní stavby.“

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Odst. I. se nahrazuje zněním: „stavby obytné, výroba, skladování, s výjimkou skladování materiálu pro údržbu komunikací“

## **10\_1 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Před stávající text je vložen text nový ve znění:

„HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy účelově vymezené pro stavby technické infrastruktury.“

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Odst. II. vypouští se slovo: „administrativní“

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Odst. I. se nahrazuje zněním: „stavby obytné, skladování a výroba, občanská vybavenost, stavby pro podnikání“

**PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:**

Odst. I. se ruší v plném rozsahu. Ostatní odstavce se posouvají.

Odst. III. se ruší v plném rozsahu.

Odst. IV. se ruší v plném rozsahu.

## **11\_1 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

V názvu položky se odstraňuje číslice „I.“

Před stávající text je vložen text nový ve znění:

„HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy jsou primárně určeny pro zemědělskou výrobu v přímém dosahu obytných ploch.“

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Odst. I. na konci řádku se text: „do 15 kusů dobytčích jednotek“ nahrazuje textem: „do 15 kusů velkých a středních hospodářských zvířat“

### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Vkládá se nový odstavec V. ve znění: „plochy a stavby pro zemědělskou výrobu a skladování nad 15 kusů velkých a středních hospodářských zvířat, podmínkou je prokázání, že navrhovaný objem zemědělské výroby nebude mít negativní vliv na okolní stavby a pozemky v plochách vymezených územním plánem pro bydlení nebo rekreaci.“

### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:**

Odst. II. se ruší v plném rozsahu. Ostatní odstavce se posouvají.

Odst. III. se ruší v plném rozsahu. Ostatní odstavce se posouvají.

## **11\_2 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ II.**

Ruší celá plocha 11\_2, nahrazena je v celém rozsahu plochou 11\_1.

## **12\_1 SMÍŠENÉ VÝROBNÍ PLOCHY**

Před stávající text je vložen text nový ve znění:

„HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Primárně jsou plochy určeny pro výrobu a skladování, druhotně pro jiné podnikatelské aktivity jako obchod, služby a prodej. „

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Odst. VI. na začátek textu se vkládá slovo: „doplňkové“

**PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:**

Odst. I. se ruší v plném rozsahu. Ostatní odstavce se posouvají.

Odst. III. se ruší v plném rozsahu. Ostatní odstavce se posouvají.

Odst. IV. se ruší v plném rozsahu. Ostatní odstavce se posouvají.

## **13\_1 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

Před stávající text je vložen text nový ve znění:

„HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plocha je určena pro zvýšení retence území a umístění přírodních vodních ploch a vodních děl technického charakteru v území.“

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Odst. I. se nahrazuje zněním: „výroba a sklady, obytné stavby, stavby pro obchod a podnikatelské využití s výjimkou staveb pro rybářství a rybníkářství“

## **14\_1 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

Před stávající text je vložen text nový ve znění:

„HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Primárně jsou plochy určeny pro pole, louky a pastviny. Případně pro sady, zahrady, chmelnice a vinice.“

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Vkládá se nový odstavec V. ve znění: „pastviny“

### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Vkládá se nový odstavec X. ve znění: „oplocení, musí být v souladu s dalšími funkcemi území při požadavku na zachování jeho prostupnosti“

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Odst. I. se nahrazuje zněním: „plochy pro výrobu a skladování, pokud se nejedná o stavby pro zemědělství v souladu s bodem IV. (stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití), odst. XIV“

Odst. II. se nahrazuje zněním: „stavby pro bydlení, vybavenost, služby a podnikatelskou činnost, pokud se nejedná o stavby přímo uvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití“

## **15\_1 PLOCHY LESNÍ**

Před stávající text je vložen text nový ve znění:

„HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plocha je určena pro lesy, nelesní porosty, lesní cesty a stavby pro lesní hospodářství.“

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Odst. I. se nahrazuje zněním: „les, nelesní zeleň“

### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Vkládá se nový odstavec VIII. ve znění: „stavby pro lesní hospodářství, včetně oplocení“

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Odst. I. se nahrazuje zněním: „výroba a skladování, s výjimkou staveb pro lesní hospodářství“

Vkládá se nový odstavec II. ve znění: „stavby pro bydlení, vybavenost, služby a podnikatelskou činnost, pokud se nejedná o stavby přímo uvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití“

## **16\_1 PLOCHY PŘÍRODNÍ**

Před stávající text je vložen text nový ve znění:

„HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plocha je určena pro prvky území zvyšující jeho ekologickou stabilitu, případně pro změnu využití ploch, které zajistí ochranná opatření proti erozím nebo negativním zásahům do krajiny.“

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Odst. III. se nahrazuje zněním: „louky a pastviny bez intenzivního zemědělského využití.“

Odst. IV. se na začátek textu vkládá slovo: „přírodní“

Na konec bloku 16\_1 se vkládá text s nadpisem a čtyřmi odstavci:

„**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

- I. výroba, skladování
- II. stavby pro bydlení, vybavenost, služby a podnikatelskou činnost
- III. oplocení
- IV. zemědělské využití ploch“

## **16\_2 PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ**

Před stávající text je vložen text nový ve znění:

„HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plocha je navržena v místech vytvoření nutné přírodní bariéry mezi neslučitelné funkce v území.“

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

Odst. I. se nahrazuje zněním: „výroba, skladování, zemědělská výroba“

Vkládá se nový odstavec III. ve znění: „stavby pro bydlení, vybavenost, služby a podnikatelskou činnost“

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

V nadpisu: „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.“: se odstraňují slova „, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT“.

Za bod I. plochy ÚSES se doplňuje text ve znění:

„VPS VYMEZENÁ PRO ÚČELY VYVLASTNĚNÍ:

VPS – D1 – rozšíření a prodloužení místní komunikace Vracovice

VPS – TI1 – ČOV Vracovice

VPS – TI2 – ČOV Malovidy“

## **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**

Odst. I. se nahrazuje zněním: „V území nejsou vymezeny žádné plochy podmíněné zpracováním RP.“

Odst. II. se ruší v plném rozsahu

## **XI. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Název kapitoly se mění na:

**XI. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Odst. I. se nahrazuje zněním: „Součástí ÚP není vymezena žádná plocha, u které je stanovena podmínka dohody o parcelaci.“

## ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

Bod I. – slovo „Návrh“ se nahrazuje slovem „ÚP“

Text „výkres č.2a“ se nahrazuje textem „výkres č.2“

Text „výkres č. 2b“ se nahrazuje textem „výkres č.3“

Název výkresu „Hlavní výkres – urbanistická koncepce a technická infrastruktura“ se nahrazuje názvem: „Výkres urbanistické koncepce a technické infrastruktury“

Text „výkres č.3“ se nahrazuje textem „výkres č. 4“

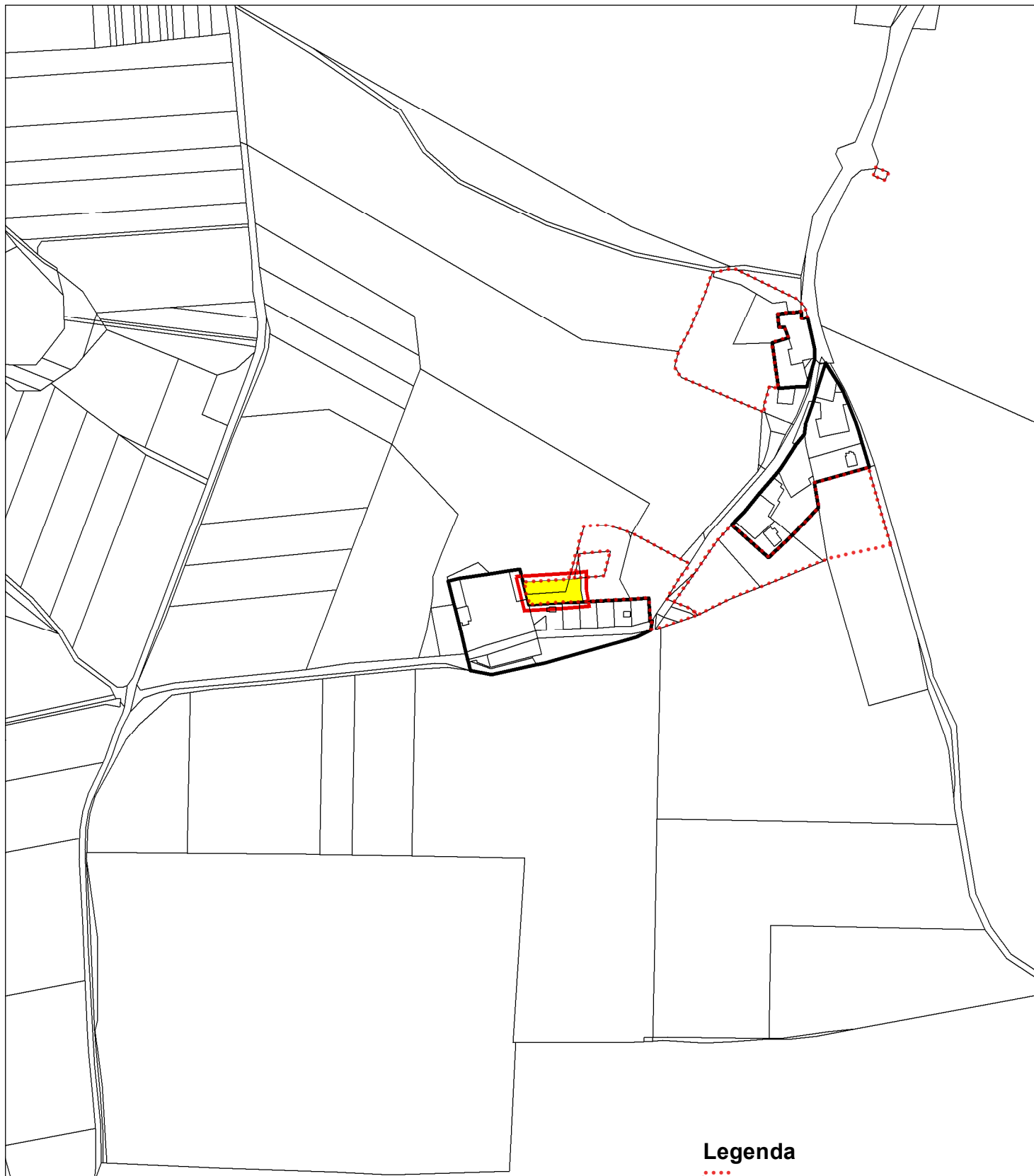
Bod III. se ruší v plném rozsahu. Ostatní body se posouvají.




# HLAVNÍ VÝKRES


**1:5000**

3x A4



### Legenda

 Zastavitelné plochy

 Zastavěné území k 01/2014

#### Plochy změn č.1 - označení lokality

 1\_1

 1\_2


 1\_3


 1\_4

 1\_5

#### Plochy s rozdílným využitím ve plochách změny č.1

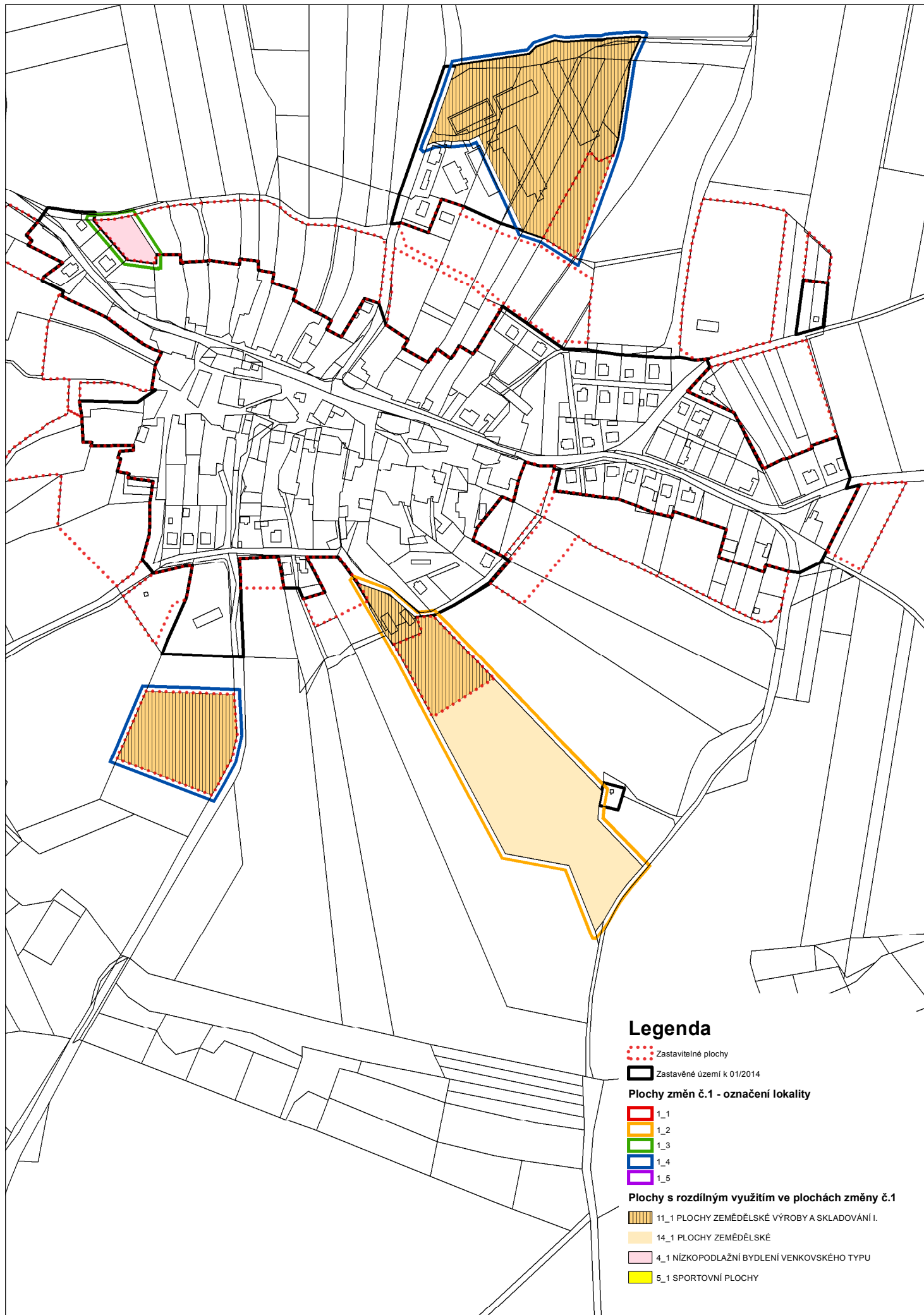
 11\_1 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ I.

 14\_1 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

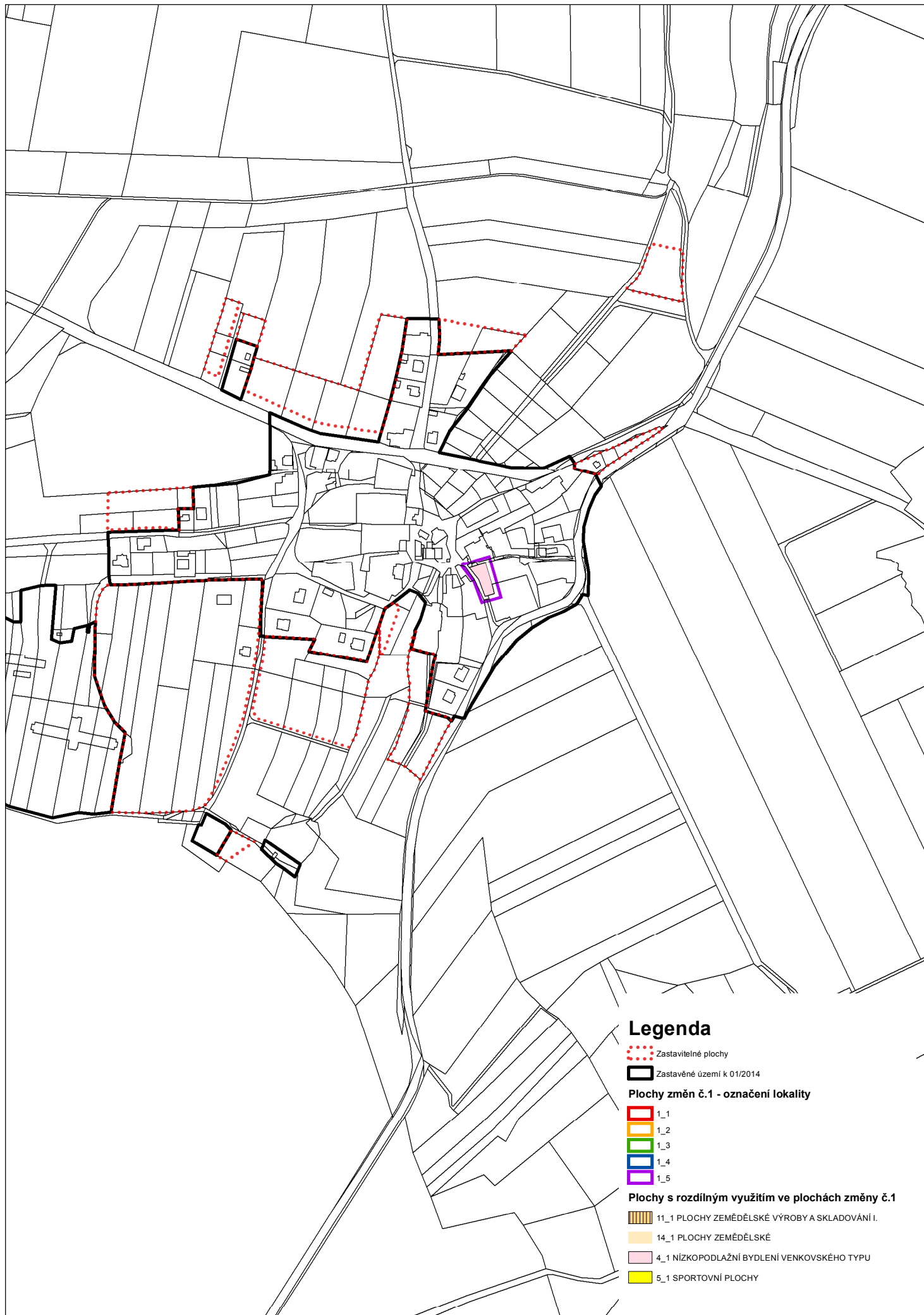
 4\_1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU

 5\_1 SPORTOVNÍ PLOCHY

**Lokalita změny: 1\_1**



**Lokalita změny: 1\_2, 3, 4**



**Legenda**

- ⋯ Zastavitelné plochy
- ▬** Zastavěné území k 01/2014

**Plochy změn č.1 - označení lokality**

- 1\_1
- 1\_2
- 1\_3
- 1\_4
- 1\_5

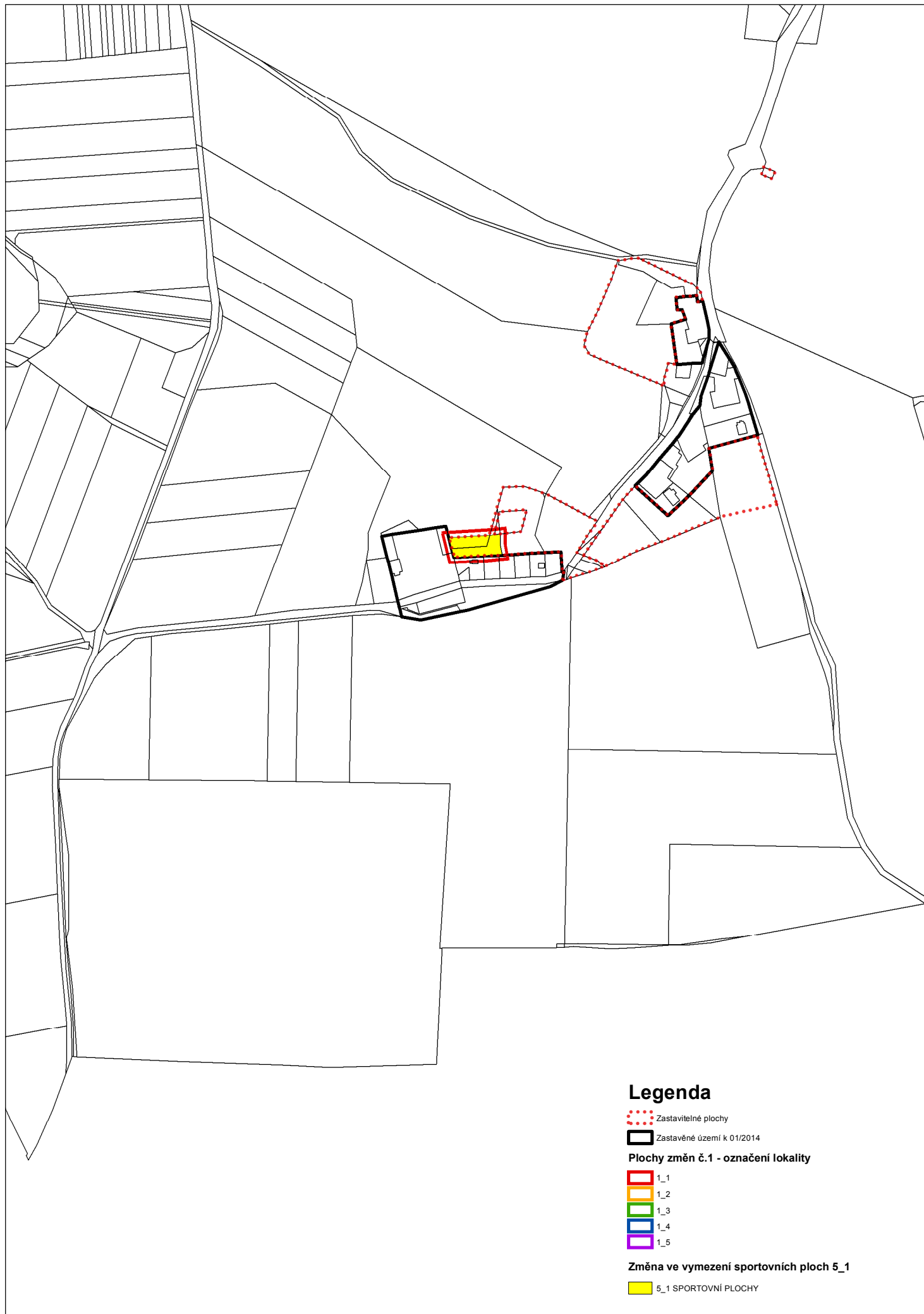
**Plochy s rozdílným využitím ve plochách změny č.1**

- 11\_1 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ I.
- 14\_1 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
- 4\_1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU
- 5\_1 SPORTOVNÍ PLOCHY

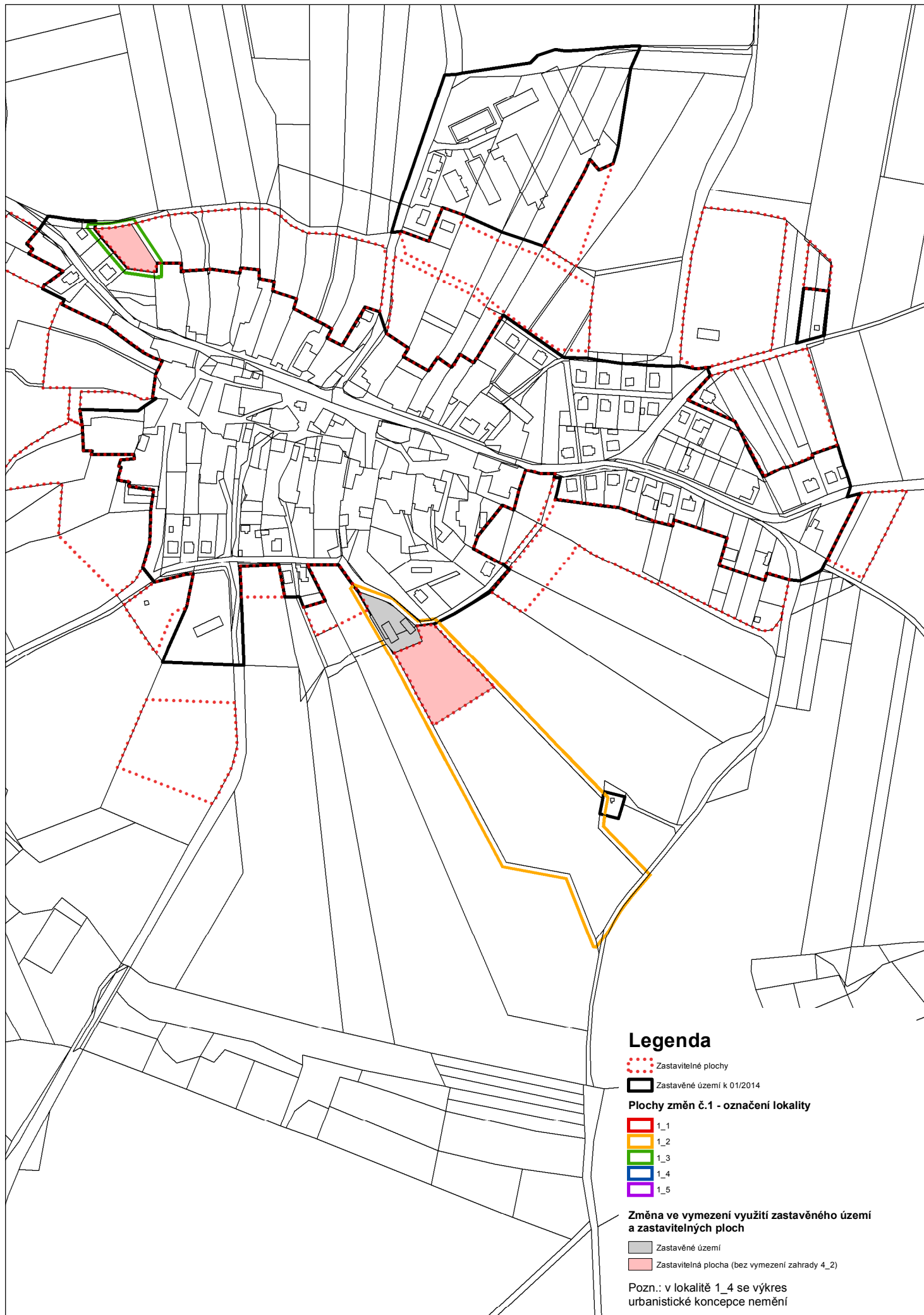
# VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

**1:5000**

3x A4



**Lokalita změny: 1\_1**

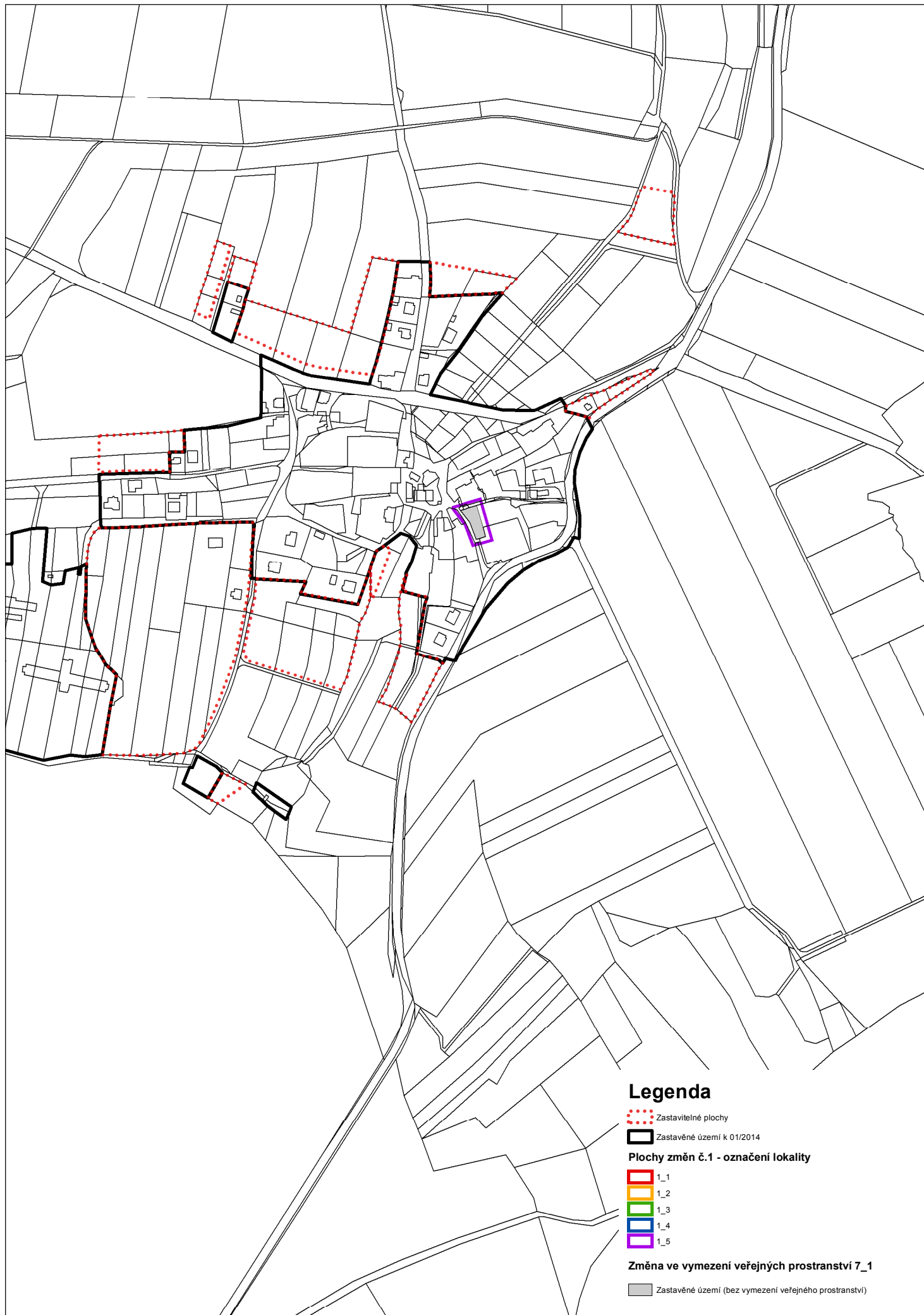


### Legenda

- ⋯ Zastavitelné plochy
- Zastavěné území k 01/2014
- Plochy změn č.1 - označení lokality**
- 1\_1
- 1\_2
- 1\_3
- 1\_4
- 1\_5
- Změna ve vymezení využití zastavěného území a zastavitelných ploch**
- Zastavěné území
- Zastavitelná plocha (bez vymezení zahrady 4\_2)

Pozn.: v lokalitě 1\_4 se výkres urbanistické koncepce nemění

**Lokalita změny: 1\_2, 3, 4**



**Lokalita změny: 1\_5**



## **OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP VRACOVICE:**

1. Textová část
2. Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje
  - a) koordinační výkres, v rozsahu změn
  - c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu, v rozsahu změn
3. Příloha – rozdílový text

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

Změna č. 1 nemá žádný vliv na využívání území z hlediska širších vztahů. Jedná se o malé plochy změn převážně v zastavěném území.

- Schválené ZÚR střeďočeského kraje nemají na území obce Vracovice žádné specifické požadavky.
- Koncepce technické infrastruktury se změnou č.1 nemění.
- 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**

- Požadavek z PÚR
  - priorita 14: změna 1\_1 – nemění se charakter území, stavba hřiště je v souladu s charakterem území, napojení je na stávající stavby a veřejné prostranství
  - priorita 20: požadavek na ochranu krajinného rázu – lokalita 1\_2, zrušená rozhodnutím soudu, byla omezena ochranným pásmem VN. Předpokládá se požadavek na vyhodnocení krajinného rázu při územním řízení na řešenou lokalitu. Lokalita nemá vliv na krajinu.
  - priorita 25: zastavěnost se oproti původnímu návrhu nemění. Součástí regulativů řešených lokalit je požadavek na maximální zastavěnost území.
  - priorita 28: žádný z rozvojových záměrů nemá větší vliv na další využitelnost území obce; případný střet mezi rozvojem zemědělského areálu a návrhových ploch bydlení bude řešen podmínkami regulací ploch s rozdílným způsobem využití
- Požadavek ze ZÚR – během zpracování změny č.1 byly schváleny ZÚR Střeďočeského kraje. Ze ZÚR nevyplývá pro změnu č.1 žádný požadavek.
- Požadavek z ÚAP
  - rozvoj zemědělské funkce, který nebude v rozporu s plochami pro bydlení – požadavek je zpodrobněním regulací pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití
  - vymezit plochy I.tř. ochrany jako nezastavitelné. V ploše změny 1\_1 je pouze V. třída ochrany.
  - V ploše 1\_2 je více než 50% plochy v I. třídě ochrany. Omezením rozsahu by však došlo k výraznému narušení možnosti využití daného území, proto byl návrh ponechán v podobě, která byla v podobném rozsahu již schválena OŽP KÚ střeďočeského kraje, dříve než byl ÚP v daném území zrušen rozhodnutím soudu.
  - V ploše 1\_3 se nejedná o další zábor ZPF, plocha byla vymezena v zastavitelném území již v platném ÚP, jedná se pouze o změnu regulace v rámci zastavitelných ploch; původní hranice mezi plochami neodpovídala okolnímu charakteru zástavby na sousedních pozemcích – dlouhé úzké parcely a neumožňovala další rozvoj v dané části území narozdíl od ostatních pozemků blíže k centru obce.
  - V ploše 1\_4 a 1\_5 se jedná pouze o změnu plochy v rámci zastavěného území, nemá vliv na ochranu ZPF.
  - navrhnout koncepci rozvoje, aby byl zachován charakter obce s kvalitním životním prostředím – změna 1\_1 má pozitivní vliv na životní prostředí ve smyslu jeho charakteru pro člověka, lokalita 1\_2 má omezené využití ve vztahu k plochám bydlení dané regulací. Využití je však při dodržení kapacit v souladu s charakterem venkovské zástavby a nebude mít negativní vliv na životní prostředí.

- navrhnout regulaci stávajících zemědělských areálů ve styku s obytným územím – změna nemá výrazný dopad na charakter obce. Zhoršení může nastat při plném využití lokality 1\_2. Eliminace negativního vlivu je dána podrobnou regulací plochy a požadavkem na ověření zástavby ve fázi územního rozhodnutí

- Požadavek z ÚAP Středočeského kraje  
– prověřit ovlivnění vodních zdrojů – plochy změn neznamenají vzhledem ke konfiguraci terénu přímou možnost ovlivnění vodních zdrojů. Při dodržení technických podmínek pro jednotlivé stavby by ani plocha zemědělské výroby neměla znamenat možnost ovlivnění zdrojů vody – v tomto případě domovních studní v jádru sídla (obec má vodovod, ale není to argument pro povolení znečištění spodních i povrchových vod!)
- Urbanistická koncepce – návrh změny nemění stávající koncepci definovanou územním plánem, nezasahuje do ploch hodnot.
- Koncepce uspořádání krajiny  
– změna nemění koncepci krajiny, požadavek na ochranu krajinného rázu musí být v lokalitě 1\_2 řešen konkrétní definicí ploch a objemů v územním řízení s ohledem na požadavek ochrany krajinného rázu v exponovaném místě nad horizontem obce. Územní plán neumísťuje stavby, proto je vyhodnocení s ohledem na krajinný ráz definováno požadavkem na využití ploch.  
- změna ÚP definovala regulace staveb v nezastavěném území
- Koncepce technické a dopravní infrastruktury – změna nemá vliv na řešení koncepcí
- Zvláštní požadavky z krajských ÚAP  
– změna nemá výrazný vliv na řešení technické infrastruktury  
- změna nemá dopad na koncepci PO a CO.
- Požadavky na řešení vzájemných střetů – v ploše změny se žádný s uvedených střetů nevyskytoval, nebylo řešeno

## **B.1. Podklady a konzultace**

- katastrální mapa v digitální podobě, 01/2014
- ZÚR
- ÚP Vracovice
- rozvojové záměry obce
- konzultace se zastupiteli
- ÚAP 2012
- doplňující P+R zpracovatele

## **B.2. Prověření požadavků podnětů na konkrétní změny**

- Konkrétní změny byly prověřeny ve vztahu k limitům využití území a projednány na zastupitelstvu.
- Požadavek na změnu v ploše 1\_1 byl akceptován.
- Požadavek na změnu v ploše 1\_2 byl dán stavebním zákonem po zneplatnění ÚP soudním rozhodnutím na daných pozemcích.
- Návrh změny prověřil možnost rozšíření zástavby na pozemcích 2627, 2629 a 2631 v k.ú. Vracovice. Další plochy lze vymezovat na základě jejich potřeby nebo prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy (§55, odst. 3, zák. 183/2006 Sb.). Žádná z obou podmínek nebyla v dané lokalitě prokázána, návrh se tedy dále požadavkem nezabýval. Pozemky žadatele o změnu jsou z části v zastavitelné ploše, není tedy důvodné tuto plochu dále rozšiřovat.

- Plocha 1\_3 – viz. výše – návrhem ÚP došlo ke změně charakteru zástavby v daném místě, změna řeší možnost využití typické zástavby se zadní řadou druhých hospodářských i obytných stavení, které jsou typické pro českou vesnici. Změnou tak dochází k prodloužení hrany zástavby v souladu s úzkými parcelami východně od této plochy změny.
- Změna 1\_4 – jedná se pouze o formální změnu v grafice ÚP, která je vyvolána sjednocením regulativů dvou ploch zemědělské výroby do jedné, která plně vyhovuje požadavkům na obsah regulace možné v ÚP po novele stavebního zákona
- Změna 1\_5 – jedná se o úpravu grafické části územního plánu v zastavěném území. Na základě požadavku vlastníka bylo přehodnoceno chybné zařazení pozemku do veřejného prostranství a navráceno původnímu historickému účelu k možné dostavbě hospodářských nebo obytných staveb hospodářského dvora.

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

Netýká se změny č.1

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

Netýká se změny č.1

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

1. ÚP byl uveden do souladu s právní úpravou po novele zák. 183/2006 Sb., platné od 1.1.2013. Jedná se zejména o odstranění podrobností, které nesmějí být součástí ÚP.

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

Podle §55, odst. 3 stavebního zákona se postupuje v případě plochy změny 1\_2. Soulad se zadáním je popsán v textu na začátku kapitoly B.

**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.1 – 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.1 se netýká ploch PUPFL.

Tabulka záborů ploch změny č.1.

Lokalita, využití	BPEJ	tř. ochrany	Využití dle KN	plocha m <sup>2</sup>	plocha ha
Částrovice - sport - plocha změny 1_1	767010	V	Trvalý travní porost	1102	0,1102
Vracovice – zemědělský areál - plocha změny 1_2	729140	III	Orná půda	2062	0,2062
	729010	I	Orná půda	3431	0,3431

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. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

### **I.1.Osídlení, domovní a bytový fond**

- I. Změna nemá vliv na osídlení, domovní a bytový fond.
- II. Změna v lokalitě 1\_2 má dopad na bydlení eliminován podrobnou regulací plochy

### **I.2.Občanské vybavení**

- I. Změna v ploše 1\_1 je přínosem v oblasti občanského vybavení v oblasti sportu a rekreace. Její význam je ale čistě lokálního charakteru.

### **I.3.Výroba, hospodářství**

- I. Změna v ploše 1\_2 vymezuje plochy pro další rozvoj zemědělství, včetně jeho stabilizace a růstu ve stávajících plochách. Přísnější regulace v návaznosti na zastavěné území je dána blízkostí ploch bydlení.
- II. Ostatní plochy změny nemají vliv na hospodářství a výrobu.

### **I.4.Rekreace**

- I. Změna vymezuje plochu pro sport a rekreaci v lokalitě 1\_1.
- II. Ostatní plochy změny nemají vliv na rekreaci.

### **I.5.Veřejná infrastruktura**

- I. Žádná z koncepcí veřejné infrastruktury v území se změnou nemění.

### **I.6.Hygiena ŽP**

- I. Nově navrhované plochy v lokalitě 1\_2 mají požadavek na vymezení případných OP nezasahujících do ploch bydlení.
- II. Při splnění všech právních předpisů nepředstavuje vymezení zemědělské výroby žádný problém v oblasti hygieny životního prostředí.
- III. Ostatní plochy nemají vliv na hygienu ŽP

### **I.7.Vodní režim v krajině**

- I. Likvidace dešťové vody je řešena funkční regulací
- II. Požadavek na odvodnění jednotlivých ploch se změnou nemění.

## **I.8.Ochrana přírody a krajiny**

- I. Charakter krajiny zůstává zachován podrobným členěním území a vymezením funkčních ploch s konkrétní regulací.
- II. Nová zástavba v ploše změny 1\_2 je regulována v návaznosti na zastavěné území.

## **I.9.ZPF a ochrana lesa**

- I. Zábór ZPF na ploše změny 1\_1 je pouze na tř. ochrany V.
- II. Zábór ZPF je v ploše 1\_2 pro rozšíření zemědělské výroby, s jejímž charakterem je v souladu.
- III. Návrh změny nemá zábór v plochách PUPFL.

## **I.10. Ochrana ložisek nerostných surovin, sesuvy, horninové prostředí**

- I. Návrh změny neovlivňuje ani není ovlivněn ochranou nerostných surovin
- II. Protierozivní opatření nejsou v tuto chvíli v řešeném území zapotřebí.

# **II. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

Lokalita 1\_1:

- Rozvoj území z hlediska cestovního ruchu a rekreace je žádoucí, proto byla plocha pro sport a rekreaci vymezena v souladu s návrhem na změnu
- Lokalita má dobrou dostupnost i z Vracovic, nemá jiný než lokální význam.
- Velikost odpovídá navrhovanému využití, navazuje na zastavěné území a veřejné prostranství.

Lokalita 1\_2:

- Plocha pro zemědělskou výrobu byla vymezena na základě požadavku vlastníka a z důvodu rozhodnutí soudu, kterým byl v dané ploše zrušen územní plán.
- Územní plán neřeší již kolaudované stavby, potažmo nemá právo je nijak omezovat. Záměr majitele byl na vymezení ploch zejména pro skladové zemědělské účely, plocha kapacitně odpovídá zemědělským plochám pro daný areál
- Ochrana území před nepříznivými účinky zemědělské výroby dostatečně reguluje požadavek na vymezení OP zemědělských staveb nezasahujících do ploch s obytnou funkcí

Lokalita 1\_3:

- Jedná se o změnu funkce v zastavitelné ploše. Důvodem je požadavek vlastníka na zástavbu v druhé řadě pozemku shodně s historickou strukturou obce na sousedních pozemcích.

Lokalita 1\_4:

- Formální změna vyvolaná sloučením regulací dvou ploch v rámci úpravy regulací podle novely stavebního zákona – nebylo nadále důvodné plochy oddělovat.

Lokalita 1\_5

- Formální oprava vymezení plochy s rozdílným způsobem využití. V ÚP byla plocha chybně zařazena mezi veřejné prostranství, ačkoliv se jedná o nedílnou součást hospodářského dvora pod společným oplocením.

### **III. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

- S výjimkou plochy 1\_2 se nejedná o vymezení nových zastavitelných ploch.
- Plocha 1\_2 byla dána zrušením ÚP na dané ploše soudem. Návrh vymezuje rozvojovou plochu pro zemědělskou výrobu kapacitně odpovídající zemědělským plochám příslušným k danému zemědělskému areálu.
- V obci je několik drobných zemědělců, plocha 1\_2 je vymezena pro rozvoj konkrétní zemědělské farmy vlastníka. Je nereálné a z hlediska zemědělské výroby nevhodné umisťovat rozvojové plochy mimo návaznost na polnosti daného areálu. V daném místě nejsou jiné rozvojové plochy pro danou farmu.










# KOORDINAČNÍ VÝKRES






**1:5000**

Legenda + 3x A4

## Legenda

-  Hranice katastrálního území
-  Kresba KN
-  Plochy podmíněné regulačním plánem
-  Plochy rezerv pro bydlení (4\_1)
-  Zastavitelné plochy
-  Zastavěné území k 06/2010
-  Veřejně prospěšné stavby a opatření (krom ÚSES)











## ÚSES

-  Interakční prvek
-  Lokální biocentrum
-  Lokální biokoridor
-  Regionální biocentrum
-  Regionální biokoridor

## Plochy s rozdílným způsobem využití

-  4\_1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU
-  4\_2 PLOCHY ZAHRAD
-  5\_1 SPORTOVNÍ PLOCHY
-  5\_2 PLOCHY REKREAČNÍCH CHAT
-  6\_1 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
-  6\_2 PLOCHY VEŘEJNÝCH POHŘEBIŠŤ
-  7\_1 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
-  8\_1 SMÍŠENÉ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU
-  9\_1 PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY
-  10\_1 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
-  11\_1 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ I.
-  12\_1 SMÍŠENÉ VÝROBNÍ PLOCHY
-  13\_1 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
-  14\_1 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
-  15\_1 PLOCHY LESNÍ
-  16\_1 PLOCHY PŘÍRODNÍ
-  16\_2 PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ




## Grafický podklad ZABAGED

-  Silnice II. třídy
-  Silnice III. třídy
-  Vodní toky
-  Polní a lesní cesty
-  Vrstevnice zesílená
-  Vrstevnice doplňková
-  Vrstevnice základní
-  Budovy, bloky budov
-  Louky, pastviny
-  Sad, zahrada
-  Účelová zástavba
-  Ostatní plochy v sídlech
-  Lesní půda se stromy
-  Vodní plochy













## Limity a ostatní údaje o území

### Rekreace





#### Místa významných událostí

-  Dominik Brazda - papežský komoří
-  Frantisek Holecek - místo narození
-  Vyhlídkový bod





#### Místní hodnoty

-  Bývalá hasičská zbrojnice
-  Kaplička
-  Křížek
-  Kulturní zařízení
-  Budova OÚ
-  Pumpa
-  Studna
-  Solitérní stromy
-  Místa výhledů do krajiny
-  Aleje
-  Cyklostezky, cyklotrasy
-  Urbanisticky hodnotné území



### Hygiena životního prostředí

-  Staré ekologické zátěže
-  Zóny havarijního plánování
-  Jiná ochranná pásma
-  OP hřbitova





### Vodní režim v území

-  q5
-  q20
-  q100
-  PHO vodního zdroje








### Sociodemografické podmínky

-  \* NKP
-  Archeologická naleziště I. a II. stupně

### ZPF, PUPFL

-  Nivní půdy dle BPEJ
-  Vzdálenost 50m od okraje lesa
-  Meliorace - hlavní odvodní zařízení otevřené
-  Plochy meliorací


### Ochrana přírody a krajiny

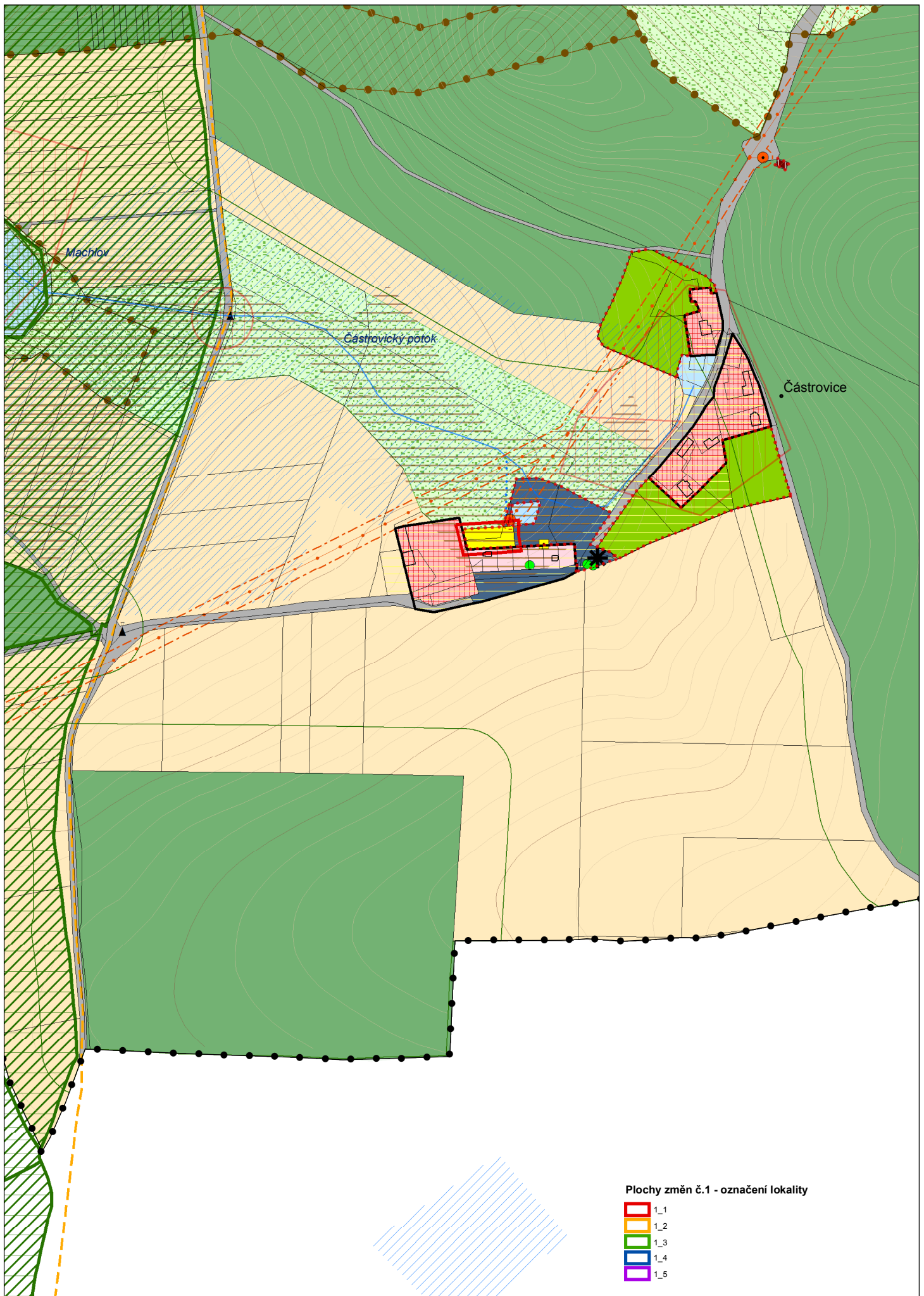
-  Památné stromy
-  I CHKO, vč. zonace
-  II
-  III
-  IV
-  Přírodní památka, přírodní rezervace
-  Oblasti krajinného rázu CHKO - prostory

### Veřejná technická a dopravní infrastruktura

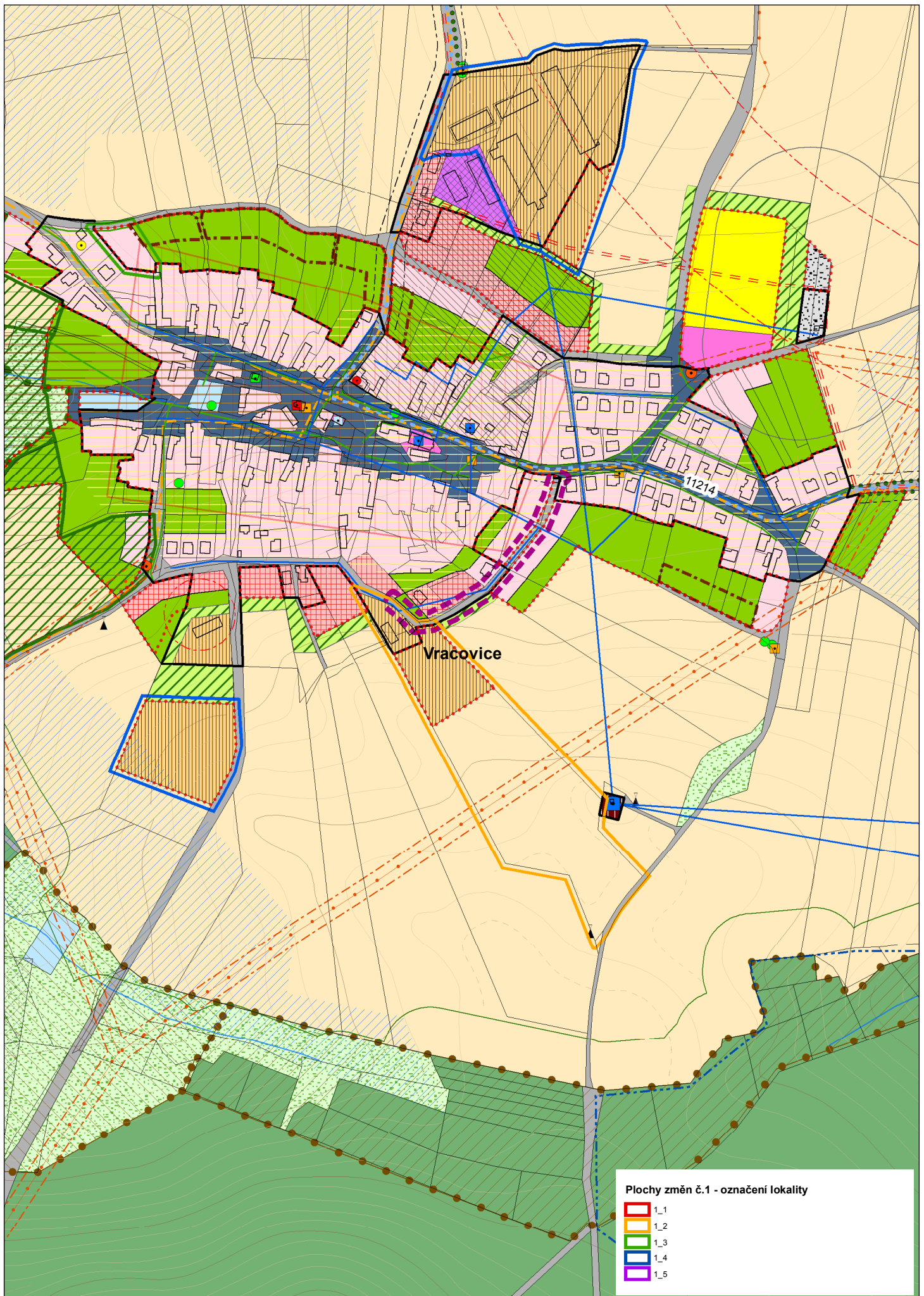
-  ▲ Vodní zdroj
-  ▲ Technologický objekt zásobování vodou
-  ■ Vodojem
-  ● Trafostanice, měnič
-  Vodovod
-  Kanalizace - dešťová
-  VN
-  VVN
-  Silnice II. třídy
-  Silnice III. třídy
-  OP VN, VVN, trafostanice
-  OP silnic

### Horninové prostředí a geologie

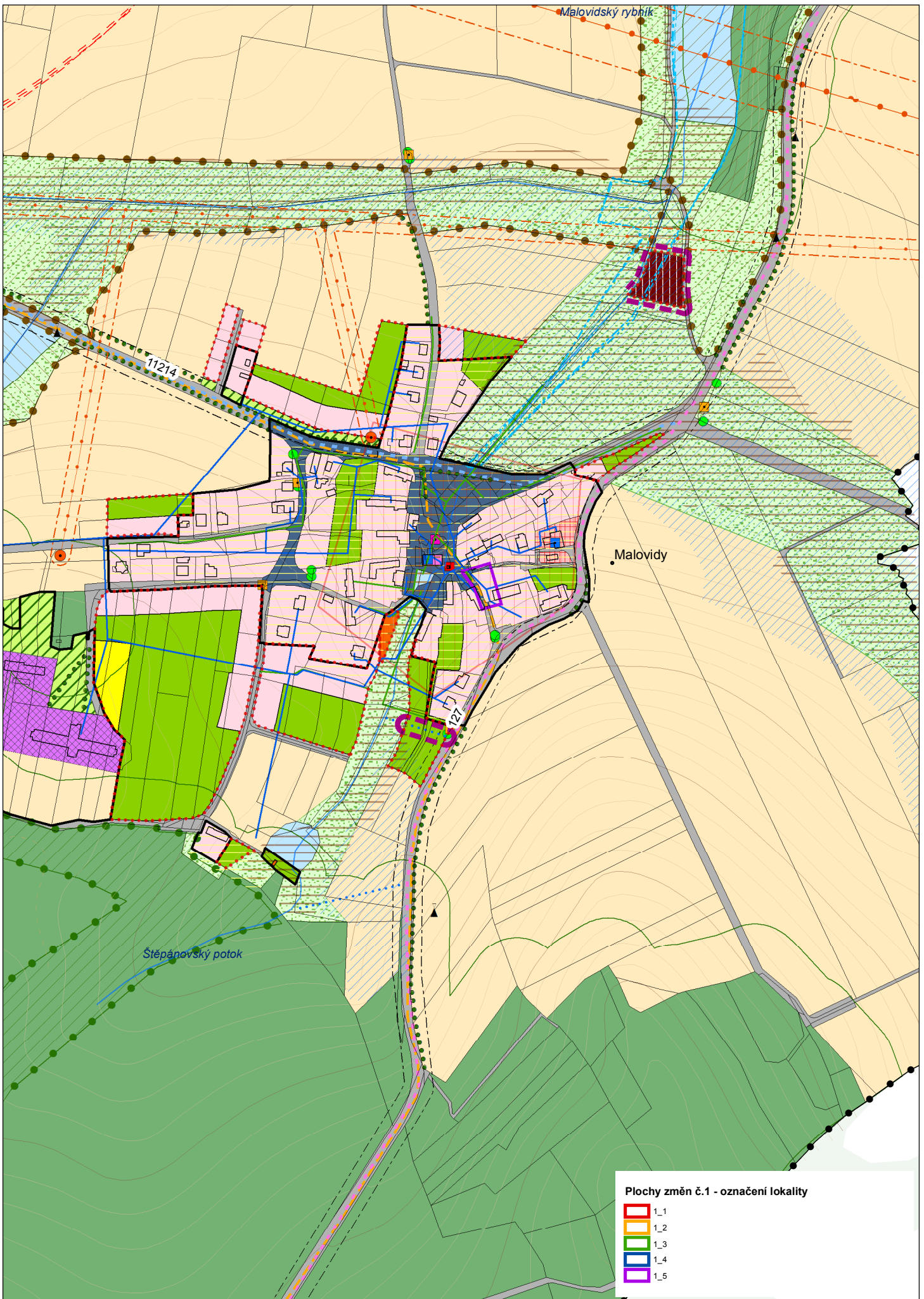
-  Poddolovaná území



Lokalita změny: 1\_1



Lokalita změny: 1\_2, 3, 4

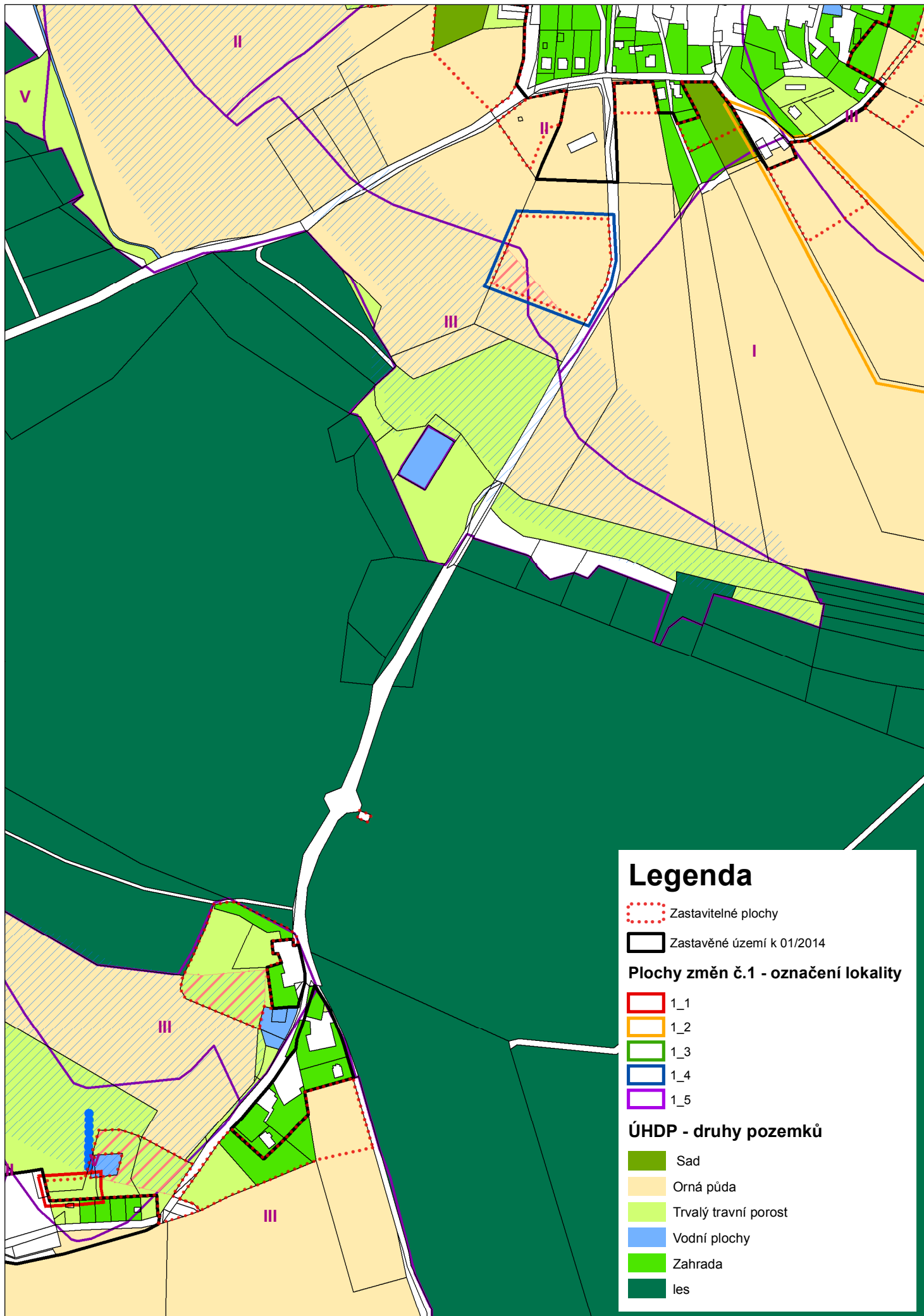


Lokalita změny: 1\_5

# VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF

**1:5000**

1x A4



Lokalita změny: 1\_1 a 1\_2

## PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ – ROZDÍLOVÝ TEXT

**Červeně tučně – text nový**

~~Modře přeškrtnutě – text odstraněný~~



**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 .....	4
3.7.	Veřejná infrastruktura – doprava .....	5
3.8.	Vodní režim v krajině .....	5
3.9.	Hygiena životního prostředí .....	5
3.10.	Ochrana přírody a uspořádání krajiny .....	6
3.11.	Ochrana půdního fondu a PUPFL .....	6
3.12.	Ochrana nerostného bohatství a geologických jevů .....	6
IV.	stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....	7
§4	Plochy bydlení .....	9
4_1	nízkopodlažní bydlení venkovského typu .....	9
4_2	Plochy zahrad .....	1140
§5	Plochy rekreace .....	1211
5_1	Sportovní plochy .....	1211
5_2	plochy rekreačních chat .....	1312
§6	Plochy občanského vybavení .....	1413
6_1	Plochy občanského vybavení .....	1413
6_2	Plochy veřejných pohřebišť .....	1513
§7	Plochy veřejných prostranství .....	1614
7_1	Plochy veřejných prostranství .....	1614
§8	Plochy smíšené obytné .....	1715
8_1	smíšené bydlení venkovského typu .....	1715
§9	Plochy dopravní infrastruktury .....	1816
9_1	plochy silniční dopravy .....	1816
§10	Plochy technické infrastruktury .....	1816
10_1	Plochy technické infrastruktury .....	1816
§11	Plochy výroby a skladování .....	1917
11_1	Plochy zemědělské výroby a skladování I. ....	1917
11_2	Plochy zemědělské výroby a skladování II. ....	2018
§12	Plochy smíšené výrobní .....	2119
12_1	SMíšené výrobní plochy .....	2119
§13	Plochy vodní a vodohospodářské .....	2220
13_1	Plochy vodní a vodohospodářské .....	2220
§14	Plochy zemědělské .....	2220
14_1	Plochy zemědělské .....	2220
§15	Plochy lesní .....	2421
15_1	Plochy lesní .....	2421
§16	Plochy přírodní .....	2522
16_1	Plochy přírodní .....	2522
16_2	Plochy ochranné zeleně .....	2522
V.	Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření .....	2623
VI.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	2623
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 .....	2623
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 .....	2724
IX.	Stanovení pořadí změn v území (etapizaci) .....	2724

X.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	27 <del>24</del>
XI.	Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona	27 <del>24</del>
	Údaje o počtu listů úp a počtu výkresů	28 <del>25</del>

## I. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu ~~06/2010~~ **01/2014**, tj. k datu aktualizace katastrální mapy (nový digitální operát vyhlášen 05/2010).

## II. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešeným územím je správní území Vracovic, tj. jedno katastrální území..

- Vracovice

Celkové řešené území zaujímá 1093 ha.

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

Sídlo má výrazný zemědělský charakter zástavby, doplněný bydlením v rodinných domech bez hospodářského zázemí. S výjimkou zemědělské, nemá obec větší předpoklady pro výrobu. Služby jsou pouze místního charakteru, kompletní vybavenost je v blízké Vlašimi.

### 3.1. Urbanistická koncepce, ochrana a rozvoj urbanistických hodnot

- I. Obec je stabilizována v plošném uspořádání dvou kompaktních sídel – Vracovice a Malovidy, do správního území dále spadá lokalita Částrovice a několik samot. Rozvoj v posledních dvou desetiletích probíhal na volných plochách navazujících na zastavěné území.
- II. Návrh vytváří podmínky pro řízenou dostavbu v prolukách, s možností zahuštění zástavby v jádrech jednotlivých sídel a na jejich okrajích.
- III. Návrhové lokality navazují plynule na zastavěné území, nejsou navrhovány žádné odloučené lokality pro bydlení formou satelitů nebo samot. Výjimku tvoří rozvojové plochy pro zemědělskou výrobu, které jsou z důvodu hygienických limitů vymezeny v odstupu od obytné či smíšené zástavby.
- IV. Významné hodnoty v území jsou chráněny jinými právními předpisy (CHKO, PP); ostatní hodnoty v území – drobné sakrální stavby, hodnotné či dominantní stavby jsou vymezeny ve výkresové části.
- V. **Všechny vymezené hodnoty jsou chráněny ve smyslu požadavku na jejich zachování, údržbu, obnovu a případně rozšíření.**
- VI. Návrh plošné zeleně ve formě přírodních a lesních ploch je doplněn v hlavním výkrese koncepčním řešením ochranné zeleně a přírodních ploch.
- VII. V krajině je dostatek prostupových cest, funkční regulace umožňuje tvorbu remízků, alejí a jiných prvků zeleně i v plochách zemědělské půdy.

~~VIII. Architektonicky nebo urbanistické cenné lokality mají změny podmíněny regulačním plánem.~~

~~IX-VIII.~~ Urbanisticky hodnotné území a území dané vymezením veřejných prostranství nemá specifickou regulaci, ale návrhy staveb jsou podmíněny zpracováním architektonické části autorizovaným architektem – viz. bod X.

**Naformátováno:** Odrážky a číslování

### 3.2. Bydlení a osídlení

- I. Bydlení je situováno na okrajích zástavby, největší rozvojová území jsou na jihozápadním okraji Malovid a na jihu a severu Vracovic v přímé dostupnosti místními nebo účelovými komunikacemi.
- II. Celková návrhová kapacita rozvojových území je cca 16,9 ha. Některé návrhové lokality jsou pro technickou infrastrukturu, výrobu a vybavenost. Reálná plocha pro čisté bydlení je tak cca 4,1 ha.
- III. Kapacita rozvojových území je vzhledem k potřebě cca 1 - 2 RD v celém řešeném území ročně při stávajícím vývoji dostačující pro nejbližších 20 let.
- ~~IV. Územní plán zhodnotil návrhové plochy dosud platného územního plánu a odebral návrhové lokality z ploch, kde nelze předpokládat časově dohledné reálné využití, případně z ploch, které v současné době již nejsou pro návrh vhodné.~~

Naformátováno: Odrážky a číslování

### 3.3. Rekreace

- I. Území má relativně hustou síť polních a lesních cest. Územní plán nevymezuje novou síť cyklostezek, případné vymezení na stávající cestní síti je dostačující.
- II. Funkční regulace ploch umožňuje změnu využití pozemku zpět na cestu či trvalý travní porost, případně jinou formu zeleně bez nutnosti měnit územní plán.
- ~~III. Stabilizace a rozvoj architektonických a urbanistických hodnot území je zajištěna podmínkou zpracování regulačního plánu v hodnotných oblastech.~~
- ~~IV. III.~~ 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.~~
- ~~V. IV.~~ Pro krátkodobou rekreaci v sídlech jsou vymezeny i plochy veřejných prostranství a zeleně.

Naformátováno: Odrážky a číslování

### 3.4. Výroba

- I. V obci je navrhováno ~~nové~~ využití zemědělského areálu v Malovidech pro smíšenou výrobu, dále plochy stávajícího zemědělského areálu na severu Vracovic bez možnosti rozšíření.
- II. Dva stávající drobné zemědělské areály na jihu Vracovic jsou zachovány s omezením plošného rozsahu kapacit. Pro jejich rozvoj jsou vymezeny plochy vzdálenější od zastavěného území **a je upravena regulace využití ploch.**
- III. Plochy umožňující určitý druh výroby jsou kategorizovány podle umístění v sídle a mají specifickou regulaci využití.

### 3.5. Veřejná infrastruktura – občanské vybavení ve veřejném zájmu

- I. Koncepce občanského vybavení se nemění.
- II. Plochy občanského vybavení jsou stabilizovány plošně, funkční regulace ostatních ploch umožňuje umístění občanského vybavení i do těchto ploch v souladu s okamžitým vývojem.

### 3.6. Veřejná infrastruktura – inženýrské sítě

- I. Zásobování pitnou vodou návrhových lokalit bude řešeno dopojením na stávající vodovodní řad. Umístění případného dalšího vodního zdroje není v rozporu s žádnou regulací.
- ~~II. Vodní zdroje jsou v současné době kapacitně dostačující, kapacita je dostačující i pro navrhovaný rozvoj.~~

Naformátováno: Odrážky a číslování

- ~~III.~~II. Úprava stávající vodovodní sítě nemá vliv na koncepci územního plánu a nevyžaduje vymezení ploch pro zkapacitnění vodovodního řádu.
- ~~IV.~~III. Odkanalizování území je navrženo jako gravitační pro každé sídlo zvlášť – Malovidy i Vracovice. Návrh stabilizuje vymezené plochy pro ČOV ~~z předchozího ÚP~~, které jsou návrhově i kapacitně dostačující. Územní plán nevymezuje v současné době žádný konkrétní koridor nebo trasu pro návrh splaškové kanalizace.
- ~~V.~~IV. Ostatní plochy nemají v návrhu centrální ČOV, vzhledem k počtu obyvatel se nejeví ani ekonomicky vhodné.
- ~~VI.~~V. Funkční regulace ploch umožňuje umístění tras a objektů inženýrských sítí bez nutnosti změny územního plánu, další trasy nejsou vymezeny jako VPS nebo VPO.
- ~~VII.~~VI. 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 třeba řešit maximální vsak na vlastním pozemku komunikace s maximální možnou retencí přívalových dešťů, pouze bezpečnostní přepad by měl být sveden do kanalizace – se souhlasem správce kanalizace.
- ~~VIII.~~VII. Trasy VN jsou dostatečně kapacitní, předpokládá se úprava trafostanic, případně jejich další posílení.
- ~~IX.~~VIII. V návrhu není řešeno rozšíření sítě VN.
- ~~X.~~IX. Koncepce spojů se oproti stavu nemění.

### 3.7. Veřejná infrastruktura – doprava

- I. Koncepce širších dopravních vztahů se nemění.
- II. Jednotlivé návrhové lokality mají napevno stanovenou pátevní síť místních komunikací. Pro rozšíření nebo úpravu stávajících komunikací jsou vymezeny dostatečné plochy dopravní infrastruktury.
- III. Územní plán nenavrhuje novou cestní nebo silniční síť mimo zastavěné území nebo zastavitelné plochy.
- IV. Část komunikace ~~navržená v předchozím ÚP~~ je vedena jako veřejně prospěšná stavba.

Naformátováno: Písmo: 10

### 3.8. Vodní režim v krajině

- I. Systém odvodu a likvidace dešťových vod bude řešen požadavkem na maximální možnou retenci a vsakování na vlastních pozemcích staveb. 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. ÚP vymezil plochy z podkladu nivních půd dle BPEJ jako plochy hodnotné.
- IV. Funkční využití všech ploch umožňuje tvorbu nových vodních ploch technického i přírodního rázu.
- V. V ÚP je zakomponován požadavek na ochranu stávajícího melioračního kanálu v zastavitelné ploše.
- VI. Územní plán povoluje plošně návrh přírodních vodních ploch za účelem zvýšení retence vody v krajině a pro zhodnocení krajinného rázu. Každá navrhovaná vodní plocha musí být posouzena hydrogeologem s ohledem na ochranu zásob spodní vody, zejména v souvislosti se zdroji pitné vody.**

Naformátováno: Písmo: 10

Naformátováno: Odrážky a číslování

### 3.9. Hygiena životního prostředí

- I. Návrh počítá s odkanalizováním Vracovic a Malovid do vlastních ČOV. Sídlo Částovice a samoty budou řešeny lokálně jímkami na vyvážení nebo domovními ČOV, pokud to jejich umístění a technické řešení umožní.
- ~~II. V návrhových lokalitách není žádný střední nebo velký zdroj znečištění.~~

Naformátováno: Písmo: 10  
b.

Naformátováno: Odrážky a číslování

- ~~III. Stávající zdroje znečištění jsou monitorovány, jedná se zejména o areál Sellier & Bellot. Mezi další potenciální zdroje znečištění lze zahrnout veškeré areály zemědělské nebo smíšené výroby.~~
- IV.II.** Obec je podle zákona o odpadech považována za původce komunálního odpadu a vyvází odpad prostřednictvím smluvních partnerů na provozované skládky v okolí, **koncepte likvidace odpadů se nemění.**
- V.III.** Organizovaný svoz a separace odpadů je zabezpečeno smluvním dodavatelem služeb v oblasti odpadů.
- VI.IV.** Celková koncepce zástavby je tvořena postupnou zonací od zdroje znečištění (zemědělské areály) přes smíšenou zástavbu až po čistě obytné území, které je tak chráněno předchozí zástavbou a vzdáleností.
- VII.V.** Navrhované i stávající plochy zemědělské a smíšené výroby jsou od obytné zástavby odděleny ochrannou zelení.
- VIII.VI.** Volné plochy kolem dopravních tahů neumožňují vybudování protihlukových valů, případné technické bariéry jsou v souladu s regulací funkčního využití ploch.
- IX.VII.** V řešeném území je evidována plocha starých zátěží – znečištění půdy, u které vyplývá nutnost řešení z jiného právního předpisu. Nemá vliv na koncepci ÚP.
- ~~X. V řešeném území není plošně vymezena stará zátěž ve smyslu neřešené skládky.~~
- XI.VIII.** Návrhové plochy zemědělské výroby budou znamenat zvýšení rizika zátěže hygieny životního prostředí zejména v souvislosti se zvýšenou dopravní intenzitou a možným zápachem, plochy jsou ale vymezeny právě na okraji sídla ve směru převládajících větrů s dobrou dopravní dostupností.

### 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 se nalézá CHKO Blaník, památný strom a přírodní památka Částrovické rybníky.
- IV. Rozsah zástavby z původního územního plánu byl v ploše CHKO redukován na dostavbu podél komunikace na okraji sídla Vracovice.
- 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 generalem ÚSES a požadavky ochrany přírody.
- VII. Součástí Hlavního výkresu je návrh koncepce sídelní zeleně, se stabilizovanými prvky nezastavitelného území. Některé plochy nivních půd a plochy hodnotné zeleně (mimo les) byly zaneseny do ploch přírodních.

### 3.11. Ochrana půdního fondu a PUPFL

- I. Koncept vyhodnocuje zábory ZPF v samostatné kapitole odůvodnění.
- II. Plocha lesa tvoří téměř 36% katastru, nepředpokládá se zalesňování území.
- III. Návrhové plochy nezasahují na pozemky lesa, pouze do vzdálenosti 50m od okraje lesa.
- IV. Část rozvojových ploch leží v I. třídě ochrany ZPF, návrh upřednostňuje zástavbu v návaznosti na zastavěné území před zábořem I. třídy ochrany.

### 3.12. Ochrana nerostného bohatství a geologických jevů

- I. Na území nejsou žádná ložiska nerostných surovin, ani sesuvná území.
- II. Poddolované území je v katastru v počtu třech ploch. Není pro dané řešení nijak problematické, leží mimo zastavěné území i zastavitelné plochy.

## IV. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Časový horizont je stanoven: - návrh  
- územní rezervy

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 plochy ve styku s pozemky určenými k plnění funkce lesa: žádná stavba nesmí být blíže než 5m daleko od hranice PUPFL, oplocení musí být provedeno tak, aby bylo umožněno obhospodařování lesa

II. ~~Pultovou střechou je myšlena střecha pultová o sklonu větším než 6st. bez atik; šikmou střechou je myšlena střecha šikmá se sklonem větším než 20st.~~  
**Novostavby a změny stávajících staveb budou v souladu s popsáním charakterem zástavby v obci:**  
- nízkopodlažní bydlení venkovského typu, přízemní stavby s obytným podkrovím, převážně nad obdélným půdorysem; v případě návaznosti na stávající zástavbu mohou být stavby s více nadzemními podlažími při zachování horizontu zástavby  
- struktura historické návěsní obce s druhotnou zástavbou ve druhé řadě podél záhumenních cest

III. V ploše staré zátěže je nutné prokázání technického řešení v rámci stavebního řízení (ohlášení atd.) zabezpečující bezproblémový provoz stavby.

IV. Ve všech funkčních využitích je možné v rámci zeleně vytvořit **přírodní** vodní plochu, tato vodní plocha se započítává do plochy zeleně s výjimkou krytých vodních ploch a bazénů.

V. Usedlostí je myšlen hospodářský dvůr (areál staveb) s rodinným domem, se společným vjezdem a pod společným uzavřením. Pokud na sebe navazují jednotlivé usedlosti jednoho vlastníka, pro účely územního plánu se jedná o usedlost jednu.

VI. Fotovoltaické panely lze instalovat i u funkcí bydlení, a to pouze na střechách objektů. ~~U objektů pro bydlení smí být odklon od střešní roviny objektu max. 5%. V ploše výroby (zemědělské i smíšené) mohou být fotovoltaické panely umístěné i mimo stavby. Jejich půdorysná plocha se pak bere jako zastavěná plocha.~~

VII. Zalesnění zemědělské půdy je při splnění zákonných ustanovení v souladu s územním plánem.

VIII. Liniové podzemní trasy veřejné technické infrastruktury jsou obecně v souladu s využitím území.

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 třeba řešit maximální vsak na vlastním pozemku komunikace s maximální možnou

retencí přívalových dešťů, pouze bezpečnostní přepad by měl být sveden do kanalizace – se souhlasem správce kanalizace.

- X. ~~Údaj „dobytčí jednotka“ je převzat z metodického výkladu k zákonu č. 100/2001Sb.~~ Pro potřeby regulace využití jednotlivých ploch je použito následující členění zvířectva:  
a) velká a střední hospodářská zvířata (skot, koně, ovce, kozy, prasata apod.)  
b) kožešinová zvířata (norci, lišky, pesci, nutrie apod.)  
c) malá a drobná hospodářská zvířata, tj. hrabavá a vodní drůbež (slepice, krůty, kachny, husy), králíci, holubi a včely apod.  
Chov ostatních zvířat, tj. psů, koček, zpěvavých a drobných ptáků, drobných laboratorních zvířat (morčata, křečci, myši), želv, plazů a jiných živočišných druhů za jiným než hospodářským účelem není nijak regulován.
- XI. Údaje o zastavěné ploše se vztahují vždy na konkrétní pozemek vymezený v katastru nemovitostí, který je celý v dané ploše s rozdílným způsobem využití. Pokud pozemek přesahuje i do nezastavitelných ploch, je pro výpočet využitelná pouze jeho zastavitelná část.
- XII. Pro veškeré ~~stavby plochy~~ živočišné výroby ~~nad 5 ks dobytčích jednotek~~ budou stanovena a vyhlášena ochranná pásma; velikost staveb a jejich kapacita musí být stanovena tak, aby OP nezasahovala do funkcí bydlení (4\_1, 8\_1)
- XIII. ~~Při případné realizaci stavby v poddolovaném území je nutný expertní báňský posudek.~~ Povolování staveb pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona je možné za níže uvedených podmínek pouze mimo plochy přírodní:  
- stavba bude do 150m<sup>2</sup> zastavěné plochy; max. koeficient zastavěnosti je 5% na všech sousedících pozemcích jednoho vlastníka  
- stavba větší než 16m<sup>2</sup> nebude blíže než 250m od plochy zastavitelné nebo zastavěného území definované v ÚP pro bydlení 4\_1 nebo rekreaci 5\_2  
Výše uvedené požadavky se netýkají úprav stávajících vodních ploch a toků a staveb na pozemcích určených k plnění funkce lesa.



## §4 Plochy bydlení

### 4\_1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy jsou primárně určeny pro stavby rodinných domů a jejich zahrady. Součástí mohou být podnikatelské aktivity, které nemají negativní dopad na funkci bydlení.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby rodinných domů, solitérní, dvojdomy
- II. místní a účelové komunikace
- III. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- IV. veřejná zeleň
- V. doplňkové stavby k rodinným domům stavby do 25m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3m, doplňující funkci k rodinnému domu
- 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. stavby pro samozásobitelskou činnost a chov, pokud jsou součástí usedlosti přípustného využití a jsou do 40% podlahové plochy všech staveb areálu, **podmínkou pro umístění bude prokázání, že stavba negativně neovlivňuje obytné a rekreační využití sousedních ploch k tomu určených územním plánem**
- III. **plochy a stavby pro zemědělskou výrobu a skladování do 5 kusů velkých a středních hospodářských zvířat; podmínkou je prokázání, že navrhovaný objem zemědělské výroby nebude mít negativní vliv na okolní stavby a pozemky v plochách vymezených územním plánem pro bydlení nebo rekreaci, max. počet 5ks dobytčích jednotek / usedlost; provoz nesmí negativně ovlivňovat funkci bydlení**
- IV. stavby pro skladování zemědělské techniky a zemědělských plodin, pokud jsou součástí usedlosti přípustného využití a jsou do 40% podlahové plochy všech staveb areálu
- V. podnikatelská činnost bez nároku na zvýšenou dopravní obsluhu neodpovídající svým charakterem venkovskému bydlení
- VI. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolní obytné stavby, bez doplňkových staveb
- VII. obchodní plochy do 100m<sup>2</sup> prodejní plochy
- VIII. objekty veřejného stravování
- IX. hotel, pension

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba
- II. skladové plochy s výjimkou uvedených v podmíněně přípustném využití, odst. III.
- III. jakékoliv činnosti a služby, které svým provozem, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro bydlení

#### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. objekty jsou pravoúhlé, případně jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu
- II. I. maximálně 2 nadzemní podlaží, plus podkroví nebo ustupující podlaží; maximální výška rodinného domu je 10m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- III. tvar střech : sedlová, valbová, polovalbová, včetně kombinací

**Naformátováno:** Odsazení:  
Vlevo: 0,63 cm, Před sazání:  
1,27 cm

**Naformátováno:** Odrážky a  
číslování

**Naformátováno:** Odsazení:  
Vlevo: 0,63 cm

- ~~IV.II.~~ pultová a plochá střecha je možná pouze v případě nízkoenergetických domů (definice dle EN), podmínkou je minimálně 50% ozelenění střech
- ~~V.III.~~ pro nově dělené parcely platí minimální velikost 800m<sup>2</sup>, v případě dvojdomů 600m<sup>2</sup>
- ~~VI.IV.~~ maximální zastavěná plocha je 25% pro solitérní RD a 35% pro dvojdomek; plocha zeleně je vždy minimálně 40% plochy pozemku

## 4\_2 PLOCHY ZAHRAD

### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

**Plochy jsou primárně určeny pro obytné a užitné zahrady rodinných domů. Stavby hospodářského charakteru nesmí negativně ovlivňovat rekreační a obytnou funkci svého okolí.**

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. zeleň
- II. zahrady rodinných domů bez doplňkových staveb s výjimkou bazénů do 40m<sup>2</sup> a nekrytých zpevněných sportovních ploch
- III. vodní plocha
- IV. městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše apod.)
- V. dětská hřiště
- VI. cyklostezky a cyklotrasy
- VII. pěší cesty
- VIII. **využití pro chov malých a drobných hospodářských zvířat v souladu s funkčním využitím 4\_1**

### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- II. stavby o jednom nadzemním podlaží do 25m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5m výšky
- III. zpevněné plochy max. 10% souvislé funkční plochy
- IV. parkovací stání max. 5% souvislé funkční plochy
- V. využití pro drobný chov hospodářských zvířat v souladu s funkčním využitím 4\_1
- VI. **plochy a stavby pro zemědělskou výrobu a skladování do 5 kusů velkých a středních hospodářských zvířat; podmínkou je prokázání, že navrhovaný objem zemědělské výroby nebude mít negativní vliv na okolní stavby a pozemky v plochách vymezených územním plánem pro bydlení nebo rekreaci**

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ~~jakékoliv jiné stavby s výjimkou staveb uvedených v přípustném nebo podmíněně přípustném využití~~ **výroba**
- II. plochy pro ustájení nebo pastvu hospodářských zvířat
- III. **sklady**
- IV. **stavby pro podnikání**

### 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 jsou primárně určeny pro veřejné sportovní a rekreační stavby a plochy**

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ~~plocha pro~~ sportovní stavby, hygienické a skladové zázemí sportovišť a hřiště
- II. doprovodná zeleň
- III. zpevněné plochy a parkoviště účelově pro danou plochu
- IV. vodní plochy
- V. technická infrastruktura – vedení nutných tras inženýrských sítí pro obsluhu území
- ~~VI. stavby do 25m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3m~~

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba
- II. skladové plochy pro jiné využití, než je 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 funkční využití pro rekreaci
- V. obytné budovy

#### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- ~~± objekty jsou pravouhlé, případně jiné půdorysné tvary než pravouhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu~~
- ~~II.I.~~ maximální výška staveb je 7m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- ~~III.II.~~ regulace pro objekty se nevztahují na stavby nekrytých hřišť a sportovních ploch; dále se nevztahují na technické příslušenství hřišť, které mají svou velikost předepsanou nebo doporučenou sportovními svazy nebo jinými předpisy – např. ochranné sítě, osvětlení apod.

**Naformátováno:** Odsazení:  
Vlevo: 0,63 cm, Předsazení:  
1,27 cm

**Naformátováno:** Odrážky a  
číslování

## 5.2 PLOCHY REKREAČNÍCH CHAT

### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

**Plochy pro stavby individuální rekreace, plochy neplní funkci obytnou, ale čistě rekreační.**

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. rekreační stavby **podsklepené max. s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažími včetně podkrovní**
- II. doplňkové stavby o jednom nadzemním podlaží do 25m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5m výšky
- III. zpevněné plochy
- IV. vodní plocha
- 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 výroba**
- II. **sklady nesouvisející s hlavní funkcí území**
- III. **služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro funkční využití pro rekreaci**

### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. min. plocha zeleně je 60% plochy jednotlivého pozemku s umístěnou stavbou pro rekreaci
- II. maximální zastavěná plocha stavbou pro rekreaci je 60m<sup>2</sup>, vztahuje se na novostavby i změny stavby, maximální výška stavby je 7m od průměrné výšky přílehlého původního terénu
- III. maximální součet všech ploch staveb doplňkových je 25m<sup>2</sup>, stavby doplňkové mají omezenou výšku na 3m od průměrné výšky přílehlého původního terénu
- IV. **stavby podsklepené, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím nebo ustupujícím podlažím**

## §6 Plochy občanského vybavení

### 6\_1 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

**Plochy pro stavby primárně určené pro občanskou vybavenost konkrétní funkce. Obytná funkce je možná pouze výjimečně.**

#### 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. podnikatelská činnost bez samostatných staveb

#### 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 správce, případně dočasné ubytování maximálně v 50% podlahové plochy stavby

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba
- II. skladové plochy s výjimkou skladových ploch účelově příslušných přípustnému využití
- 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. ~~objekty jsou pravoúhlé~~ **maximálně 2 nadzemní podlaží, plus podkroví nebo ustupující podlaží; maximální výška objektu je 10m od průměrné výšky přilehlého původního terénu**
- II. ~~případně jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu~~ **stavba musí svým charakterem a umístěním odpovídat svému okolí**

**6\_2 PLOCHY VEŘEJNÝCH POHŘEBIŠŤ**

**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

**Hřbitov a stavby související s pohřebnictvím.**

**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

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

- I. ~~jakékoliv stavby a využití neuvedené v přípustném využití~~ výroba
- II. skladování s výjimkou skladů odpovídajících přípustnému využití
- III. obytné budovy, garáže, stavby pro sport a rekreaci

## §7 Plochy veřejných prostranství

### 7\_1 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

**Veřejně přístupná prostranství, části soukromých veřejně nepřístupných předzahrádek, vodní plochy a zpevněné plochy.**

#### 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
- VIII. soukromá zeleň
- IX. soukromé oplocené předzahrádky bez staveb

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. dětské hřiště
- II. stavby pro reklamu
- III. stavby dopravní vybavenosti do velikosti 8m<sup>2</sup> a výšky 3m
- IV. stavby pro obchod, do velikosti 8m<sup>2</sup> a výšky 3m

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ~~jakékoliv stavby a využití neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití~~  
**výroba a skladování, garáže, obytné stavby**

#### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. ~~oplocení směrem k veřejnému prostranství maximální výšky 1,4m, průhlednost celková včetně vjezdu a vstupu min. 50% plochy~~

**Naformátováno:** Odrážky a číslování



## §8 Plochy smíšené obytné

### 8\_1 SMÍŠENÉ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy jsou primárně určeny pro stavby s obytnou i komerční, případně výrobní činností.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby rodinných domů, soliterní, dvojdomy
- II. stavby pro samozásobitelskou činnost a chov pokud jsou součástí usedlosti přípustného využití a jsou do 60% podlahové plochy všech staveb areálu, ~~max. počet 5ks dobytčích jednotek/ usedlost~~; provoz nesmí negativně ovlivňovat funkci bydlení;
- III. místní a účelové komunikace
- IV. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- V. veřejná zeleň
- VI. doplňkové stavby o jednom nadzemním podlaží do 25m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5m výšky, podsklepené max. do hl. 3m
- VII. ~~doplňující k funkci bydlení v rodinném domě~~
- VIII. zpevněné plochy
- IX. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. samostatné garáže na pozemcích RD
- II. stavby pro skladování zemědělské techniky a zemědělských plodin, pokud jsou součástí usedlosti přípustného využití a jsou do 60% podlahové plochy všech staveb areálu
- III. podnikatelská činnost bez nároku na zvýšenou dopravní obsluhu neodpovídající svým charakterem venkovskému bydlení
- IV. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolní obytné stavby, účelové stavby podnikatelské činnosti jsou do 60% podlahové plochy všech staveb areálu
- V. obchodní plochy do 100m<sup>2</sup> prodejní plochy
- VI. ~~objekty veřejného stravování~~, plochy a stavby pro zemědělskou výrobu a skladování do 15 kusů velkých a středních hospodářských zvířat; podmínkou je prokázání, že navrhovaný objem zemědělské výroby nebude mít negativní vliv na okolní stavby a pozemky v plochách vymezených územním plánem pro bydlení nebo rekreaci
- VII. hotel, pension

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jakékoliv stavby pro velkokapacitní zemědělství, 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. ~~objekty jsou pravoúhlé, případně jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu~~
- II. maximální výška ~~rodinného domu~~ je 8m od průměrné výšky přílehlého původního terénu
- III. ~~tvary 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. pro nově dělené parcely platí minimální velikost 800m<sup>2</sup>, v případě dvojdomů 600m<sup>2</sup>, v případě řadových domů 400m<sup>2</sup>
- VI. III. maximální zastavěná plocha je 25% pro soliterní RD objekt, 35% pro dvoj domek; plocha zeleně je vždy minimálně 40% plochy pozemku

**Naformátováno:** Odsazení: Vlevo: 0,63 cm, Předšazení: 1,27 cm

**Naformátováno:** Odrážky a číslování

**Naformátováno:** Odsazení: Vlevo: 0,63 cm

**Naformátováno:** Odsazení: Vlevo: 0,63 cm, Předšazení: 1,27 cm

## §9 Plochy dopravní infrastruktury

### 9\_1 PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Primárně jsou plochy určeny pro umístění vozovky, chodníku a zpevněných odstavných dopravních ploch, případně pro jiné dopravní stavby.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. místní a účelové komunikace v souladu s ČSN 736110
- II. silnice
- III. odstavné a parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- IV. plochy dopravní vybavenosti
- V. veřejná zeleň
- VI. zpevněné plochy
- VII. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ~~jakékoliv stavby, funkce a činnosti s výjimkou uvedených v přípustném využití~~ **stavby obytné, výroba, skladování, s výjimkou skladování materiálu pro údržbu komunikací**

**Naformátováno:** Odrážky a číslování

## §10 Plochy technické infrastruktury

### 10\_1 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy účelově vymezené pro stavby technické infrastruktury.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- II. ~~administrativní~~, technické a technologické 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~~ **stavby obytné, skladování a výroba, občanská vybavenost, stavby pro podnikání**

#### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. ~~objekty pro administrativní, skladové či jiné zázemí s výjimkou vlastních technologických objektů jsou pravouhlé, případně jiné půdorysné tvary než pravouhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy objektu~~
- II.I.** maximální výška objektu je 8m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- III. tvar střech: sedlová, valbová, polovalbová, včetně kombinací
- IV. ~~pultová a plochá střecha je možná pouze v případě minimálně 50% ozelenění střech~~

**Naformátováno:** Odsazení: Vlevo: 0,63 cm, Před sazání: 1,27 cm

**Naformátováno:** Odrážky a číslování

**Naformátováno:** Odsazení: Vlevo: 0,63 cm

## §11 Plochy výroby a skladování

### 11\_1 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy jsou primárně určeny pro zemědělskou výrobu v přímém dosahu obytných ploch.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. plochy a stavby pro zemědělskou výrobu a skladování ~~do 15 kusů dobytčích jednotek do 15 kusů velkých a středních hospodářských zvířat~~
- 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
- V. **plochy a stavby pro zemědělskou výrobu a skladování nad 15 kusů velkých a středních hospodářských zvířat, podmínkou je prokázání, že navrhovaný objem zemědělské výroby nebude mít negativní vliv na okolní stavby a pozemky v plochách vymezených územním plánem pro bydlení nebo rekreaci.**

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. bydlení a ubytování mimo uvedené
- II. veřejné občanské vybavení
- III. stavby a zařízení pro skladování odpadů a fekálií

#### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. maximální výška stavby je 12m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- ~~II. střechy sedlové, valbové, polovalbové; sklon minimálně 40 stupňů, pultové střechy pouze u staveb doplňkových, které nejsou vyšší nežli 5m~~
- ~~III. ploché střechy pouze v případě, že budou minimálně z 80% osázené intenzivní zelení~~
- ~~IV. II.~~ minimální plocha zeleně na pozemku je 50%
- ~~V. III.~~ 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. IV.~~ do ploch zeleně se počítají i vodní plochy s vegetační úpravou a zeleň, která je součástí komunikace ve funkční ploše

**Naformátováno:** Odsazení:  
Vlevo: 0,63 cm, Předšazení:  
1,27 cm

**Naformátováno:** Odrážky a  
číslování

**11\_2 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ II.****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

**Naformátováno:** Odrážky a číslování

**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

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

**Naformátováno:** Odsazení: Vlevo: 0,63 cm, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: I, II, III, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: Vlevo + Zarovnat na: 2,84 cm + Tabulátor za: 0,93 cm + Odsadit na: 4,11 cm, Tabulátory: není na 0,93 cm

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

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

**Naformátováno:** Odsazení: Vlevo: 0,63 cm, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: I, II, III, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: Vlevo + Zarovnat na: 0 cm + Tabulátor za: -1,9 cm + Odsadit na: 1,27 cm

**PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:**

- X. maximální výška stavby je 12m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- XI. maximální zastavěná plocha funkční plochy je 20%
- XII. střechy sedlové, valbové, polovalbové; sklon minimálně 40 stupňů, pultové střechy pouze u staveb doplňkových, které nejsou vyšší nežli 5m
- XIII. ploché střechy pouze v případě, že budou minimálně z 80% osázené intenzivní zelení
- XIV. minimální plocha zeleně na pozemku je 50%
- XV. 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
- XVI. do ploch zeleně se počítají i vodní plochy s vegetační úpravou a zeleň, která je součástí komunikace ve funkční ploše

**Naformátováno:** Odsazení: Vlevo: 0,63 cm, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: I, II, III, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: Vlevo + Zarovnat na: 0 cm + Tabulátor za: -1,9 cm + Odsadit na: 1,27 cm

## §12 Plochy smíšené výrobní

### 12\_1 SMÍŠENÉ VYROBNÍ PLOCHY

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Primárně jsou plochy určeny pro výrobu a skladování, druhotně pro jiné podnikatelské aktivity jako obchod, služby a prodej.

#### 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. zeleň
- VI. **doplňkové** stavby do 25m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3m, doplňující k funkci hlavní
- VII. zpevněné plochy
- VIII. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. odstavné plochy vozidel, parkoviště
- II. 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 konkrétní funkci

#### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. ~~objekty jsou pravoúhlé, případně jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu~~
- II.I. maximální výška staveb je 10m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- III. ~~tvary střech: sedlová, valbová, polovalbová, včetně kombinací~~
- IV. ~~ploché střechy pouze v případě, že budou minimálně z 80% osázené intenzivní zelení~~
- V.II. plocha zeleně min. 40%, zastavěná plocha max. 25% celé funkční plochy
- VI.III. 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.IV. do ploch zeleně se počítají i vodní plochy s vegetační úpravou a veřejná zeleň, která je součástí komunikace ve funkční ploše

**Naformátováno:** Odsazení:  
Vlevo: 0,63 cm, Před sazání:  
1,27 cm

**Naformátováno:** Odrážky a  
číslování

**Naformátováno:** Odsazení:  
Vlevo: 0,63 cm

## §13 Plochy vodní a vodohospodářské

### 13\_1 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

**Plocha je určena pro zvýšení retence území a umístění přírodních vodních ploch a vodních děl technického charakteru v území.**

#### 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 pro cestovní ruch v souladu s §18 odst.5
- III. městský mobiliář

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ~~jakékoliv stavby a využití neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití~~  
**výroba a sklady, obytné stavby, stavby pro obchod a podnikatelské využití s výjimkou staveb pro rybářství a rybníkářství**

## §14 Plochy zemědělské

### 14\_1 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

**Primárně jsou plochy určeny pro pole, louky a pastviny. Případně pro sady, zahrady, chmelnice a vinice.**

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. orná půda, trvalý travní porost a ovocný sad podle evidence katastru nemovitostí, pro změnu kultury v uvedeném rozsahu není nutná změna územního plánu
- II. plochy rozptýlené zeleně
- III. remízky, přírodní větrolamy
- IV. protierozní opatření v- krajíně
- V. **pastviny**

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- II. stavby pro cestovní ruch v souladu s §18 odst.5
- III. pěší cesty
- IV. polní cesty
- V. cyklostezky a cyklotrasy
- VI. městský mobiliář
- VII. vodní plochy
- VIII. zahrady přilehlých rodinných domů bez staveb

IX. zalesnění pozemku

X. **oplocení, musí být v souladu s dalšími funkcemi území při požadavku na zachování jeho prostupnosti**

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

I. ~~jakékoliv stavby a využití neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití plochy pro výrobu a skladování, pokud se nejedná o stavby pro zemědělství v souladu s bodem IV. (stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití), odst. XIV~~

II. ~~oplocení pozemku musí být v souladu s dalšími funkcemi území při požadavku na zachování jeho prostupnosti~~ **stavby pro bydlení, vybavenost, služby a podnikatelskou činnost, pokud se nejedná o stavby přímo uvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití**

## §15 Plochy lesní

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

### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

**Plocha je určena pro lesy, nelesní porosty, lesní cesty a stavby pro lesní hospodářství.**

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. lesní pozemky podle evidence katastru nemovitostí les, nelesní zeleň
- 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 pro cestovní ruch v souladu s §18 odst.5
- V. pěší cesty
- VI. cyklostezky a cyklotrasy
- VII. městský mobiliář
- VIII. **stavby pro lesní hospodářství, včetně oplocení**

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ~~jakékoliv stavby a využití neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití~~  
**výroba a skladování, s výjimkou staveb pro lesní hospodářství**
- II. **stavby pro bydlení, vybavenost, služby a podnikatelskou činnost, pokud se nejedná o stavby přímo uvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití**



## §16 Plochy přírodní

### 16\_1 PLOCHY PŘÍRODNÍ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plocha je určena pro prvky území zvyšující jeho ekologickou stabilitu, případně pro změnu využití ploch, které zajistí ochranná opatření proti erozím nebo negativním zásahům do krajiny.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. Zeleň
- II. Plochy lesa, které jsou součástí biocenter
- III. ~~zemědělsky využívané plochy pro osev nebo pastevectví bez jakýchkoliv staveb~~ louky a pastviny bez intenzivního zemědělského využití
- IV. přírodní vodní plochy
- V. pěší cesty, nebezpečné cesty pro zemědělskou a lesní techniku

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba, skladování
- II. stavby pro bydlení, vybavenost, služby a podnikatelskou činnost
- III. oplocení
- IV. zemědělské využití ploch

### 16\_2 PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plocha je navržena v místech vytvoření nutné přírodní bariéry mezi neslučitelné funkce v území.

#### 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. 5% souvislé funkční plochy

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ~~jakékoliv jiné stavby s výjimkou staveb uvedených v přípustném nebo podmíněně přípustném využití~~ výroba, skladování, zemědělská výroba
- II. oplocení
- III. stavby pro bydlení, vybavenost, služby a podnikatelskou činnost

#### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. min. plocha zeleně je 90% plochy jednotlivého pozemku

← Naformátováno: Odrážky a číslování

← Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 0,63 cm

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

- I. Součástí návrhu ÚP jsou plochy veřejně prospěšných staveb i veřejně prospěšných opatření.
- 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.:

VPS – D1 – rozšíření a prodloužení místní komunikace Vracovice  
VPS – D2 – zachování melioračního kanálu v záboru

VPS – T11 – ČOV Vracovice  
VPS – T12 – ČOV Malovidy

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

- I. plochy ÚSES

**VPS VYMEZENÁ PRO ÚČELY VYVLASTNĚNÍ:**

VPS – D1 – rozšíření a prodloužení místní komunikace Vracovice  
VPS – T11 – ČOV Vracovice  
VPS – T12 – ČOV Malovidy

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

- I. V návrhu ÚP jsou vymezeny plochy územní rezervy – plochy pro další možnou zástavbu v případě, že budou vyčerpány plochy navržené pro rozvoj.
- II. Prověření ploch bude při každé aktualizaci ÚP, zástavba bude umožněna formou změny po předchozím min. 60% vyčerpání již vymezených zastavitelných ploch; nebo v případě odebrání zastavitelných ploch v jiné lokalitě, pokud se ukáže jako nevhodné nebo nereálné.

## 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 TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOST

- I. V území není vymezena žádná plocha podmíněná územní studií.

## 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 jsou vymezeny 2 plochy, u kterých je změna využití podmíněna zpracováním regulačního plánu.~~ **V území nejsou vymezeny žádné plochy podmíněné zpracováním RP.**
- II. ~~Zadání regulačních plánů je součástí návrhu jako samostatná příloha.~~

## IX. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

- I. Etapizace v území je navržena pouze v oblasti územních rezerv – viz. grafika a bod VI.
- II. Podmínkou pro využití další etapy je minimálně 60% zástavba etapy předchozí – pro posouzení splnění podmínek je směrodatné vydané stavební povolení s nabytím právní moci na stavby v 60% rozdělených pozemků. Do plochy ani do řešených staveb se nezapočítává plocha nutné dopravní a technické infrastruktury.

## 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 má alespoň část fasády hraničící s veřejným prostranstvím. Požadavek na zpracování dílčí části dokumentace se týká výhradně řešení konkrétní fasády.
- II. Architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat pouze autorizovaný architekt, jestliže se jedná o návrh řešení veřejného prostranství, nebo jeho částí včetně přílehlých předzahrádek a staveb na nich, včetně oplocení.
- III. Architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat pouze autorizovaný architekt, jestliže se jedná o stavbu, která je v urbanisticky hodnotném území dle ÚP. Jedná se výhradně o návrh řešení vnějšího vzhledu stavby a úpravy jejího okolí, včetně umístění staveb na pozemku.

## 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. ~~Jedná se o veškeré stavby v ploše veřejných prostranství nebo urbanisticky hodnotném území.~~ **Součástí ÚP není vymezena žádná plocha, u které je stanovena podmínka dohody o parcelaci.**

## ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

### I. ~~Návrh~~ ÚP obsahuje:

- a) část textovou, počet listů je uveden v zápatí
- b) Grafická část obsahuje ~~3~~4 výkresy:

výkres č. 1	Výkres základního členění území	1:10000
výkres č. 2a	Hlavní výkres	1: 5000
výkres č. <del>2b</del> 3	<del>Hlavní výkres — urbanistická koncepce a technická infrastruktura</del> <b>Výkres urbanistické koncepce a technické infrastruktury</b>	1:5000
výkres č. <del>3</del> 4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5000

### II. Odůvodnění územního plánu:

- a) část textovou, počet listů je uveden v zápatí
- b) grafická část obsahuje 3 výkresy:

výkres č. 1	Koordinační výkres	1:5000
výkres č. 2	Výkres širších vztahů	1:25000
výkres č. 3	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1:5000

### III. ~~Zadání regulačních plánů~~

### ~~IV.~~III. Příloha CO

### IV. Vyhodnocení vlivů ÚP na URÚ

**Naformátováno:** Odsazení:  
Vlevo: 0,63 cm, Předsazení:  
1,27 cm

**Naformátováno:** Odrážky a  
číslování