



## ÚZEMNÍ PLÁN CHALOUPKY

### I. Textová část územního plánu

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>
správní orgán vydávající územní plán: zastupitelstvo obce Chaloupky datum nabytí účinnosti:
pořizovatel: MěÚ Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí oprávněná úřední osoba pořizovatele: <ul style="list-style-type: none"><li>• jméno a příjmení:           Ing. Jitka Valečková</li><li>• funkce:                   samostatný odborný referent</li></ul> <p style="text-align: right;">..... razítko a podpis</p>

# ÚZEMNÍ PLÁN CHALOUPKY

## I. Textová část územního plánu

### ZPRACOVATELÉ:

Firma Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o., Praha 8, Chaberská 3

Projektant:

Ing. arch. Daniela Binderová

### Na dílčích tematických kapitolách se jako řešitelé podíleli:

Vodní hospodářství:

Ing. Jiří Ron

Energetika a elektronické komunikace:

Ing. Jan Bayerle

Grafické zpracování v digitální podobě:

Štěpán Klumpar

### OBSAH:

<b>I. Textová část územního plánu.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Vymezení zastavěného území.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Základní koncepce rozvoje území obce a ochrana a rozvoj hodnot území.....</b>	<b>4</b>
2.1. Koncepce rozvoje území .....	4
2.2. Ochrana hodnot území.....	4
2.2.1. Ochrana kulturních hodnot .....	4
2.2.2. Ochrana přírodních hodnot .....	5
2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu .....	5
2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití .....	5
2.3.2. Plochy dle významu .....	5
<b>3. Urbanistická koncepce .....</b>	<b>6</b>
3.1. Základní urbanistická koncepce .....	6
3.2. Návrh rozvoje území .....	6
3.3. Zastavitelné plochy a plochy přestavby .....	7
3.3.1. Plochy bydlení .....	7
3.3.2. Plochy veřejných prostranství.....	7
3.3.3. Plochy smíšené obytné.....	7
3.3.4. Plochy dopravní infrastruktury .....	7
3.3.5. Plochy technické infrastruktury .....	7
3.3.6. Plochy smíšené výrobní.....	7
3.4. Systém sídelní zeleně .....	7
<b>4. Koncepce veřejné infrastruktury .....</b>	<b>8</b>
4.1. Dopravní infrastruktura .....	8
4.1.1. Silniční síť.....	8
4.1.2. Komunikační síť .....	8
4.1.3. Doprava v klidu .....	8
4.1.4. Cyklistická a pěší doprava, komunikace v krajině.....	8
4.2. Technická infrastruktura.....	9
4.2.1. Zásobování pitnou vodou.....	9
4.2.2. Kanalizace a čištění odpadních vod.....	9
4.2.3. Zásobování teplem .....	9
4.2.4. Zásobování plynem.....	9
4.2.5. Zásobování elektrickou energií.....	10
4.2.6. Elektronické komunikace .....	10
4.2.7. Nakládání s odpady.....	10
4.2.8. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury .....	10
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury .....	10
4.4. Veřejná prostranství .....	10
<b>5. Koncepce uspořádání krajiny .....</b>	<b>11</b>
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny.....	11
5.2. Územní systém ekologické stability.....	11

<b>6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....</b>	<b>12</b>
6.1. Společná ustanovení.....	12
6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch .....	14
6.2.1. Bydlení kolektivní (BK) .....	14
6.2.2. Bydlení individuální (BI).....	15
6.2.3. Rekreace kolektivní (RK) .....	16
6.2.4. Rekreace rodinná (RR) .....	16
6.2.5. Občanské vybavení – veřejné (OV).....	17
6.2.6. Občanské vybavení – komerční (OK).....	17
6.2.7. Občanské vybavení – sport (OS) .....	18
6.2.8. Veřejná prostranství (VP) .....	18
6.2.9. Veřejná prostranství – zeleň (VZ).....	19
6.2.10. Smíšené obytné plochy (SO) .....	19
6.2.11. Dopravní infrastruktura – silnice (DS) .....	20
6.2.12. Dopravní infrastruktura – parkoviště (DP) .....	21
6.2.13. Technická infrastruktura (TI).....	21
6.2.14. Smíšené výrobní plochy (SV).....	21
6.2.15. Vodní a vodohospodářské plochy (VH) .....	22
6.2.16. Zemědělské plochy (ZP).....	23
6.2.17. Lesní plochy (LE) .....	24
6.2.18. Přírodní plochy (PP) .....	24
6.2.19. Smíšené nezastavěné plochy (SN).....	25
<b>7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....</b>	<b>26</b>
7.1. Záměry, pro které lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo .....	26
7.1.1. Veřejně prospěšné stavby .....	26
7.2. Záměry, pro které lze pouze vyvlastnit .....	27
7.2.1. Veřejně prospěšné stavby .....	27
7.2.2. Veřejně prospěšná opatření.....	27
<b>8. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....</b>	<b>27</b>
8.1.1. Veřejně prospěšné stavby .....	27
8.1.2. Veřejně prospěšná opatření.....	28
<b>9. Stanovení kompenzačních opatření.....</b>	<b>28</b>
<b>10. Plochy a koridory územních rezerv.....</b>	<b>28</b>
<b>11. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....</b>	<b>28</b>
<b>12. Rozsah dokumentace .....</b>	<b>28</b>

# I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je vymezena hranice zastavěného území (dále ZÚ). Zastavěné území bylo stanoveno k 1. 6. 2014. Průběh hranice je zobrazen ve výkrese č. A1. Výkres základního členění.

## 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

### 2.1. Koncepce rozvoje území

Základní koncepce rozvoje území:

- návaznost nově vymezených zastavitelných ploch na stávající stabilizované plochy,
- stabilizace stávajících ploch pro individuální rekreaci, vymezení ploch s možností přestavby na bydlení,
- plochy bydlení v návaznosti na stávající zástavbu a ve vztahu k již existujícím místním komunikacím a inženýrským sítím,
- plochy pro výrobu soustředěné v lokalitě západně od Chaloupek,
- doplnění ploch veřejné vybavenosti (dopravní a technická infrastruktura),
- doplnění nových veřejných prostranství – výstavba nových nebo rozšířených stávajících místních obslužných komunikací,
- doplnění místních tras inženýrských sítí v návaznosti na stávající koncepci veřejné infrastruktury,
- respektování vyváženého charakteru krajiny (ZPF – PUPFL – mimolesní zeleň – urbánní funkce), ponechání ve stávajícím stavu,
- ochrana a rozvoj zeleně v krajině, plošné a liniové,
- doplnění liniové zeleně (ochranná funkce před vlivy výroby na plochy bydlení),
- vymezení ploch pro ÚSES.

### 2.2. Ochrana hodnot území

Ochrana hodnot je zobrazena ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres.

#### 2.2.1. Ochrana kulturních hodnot

##### Urbanistické hodnoty

Urbanistickou hodnotou jsou historická jádra sídel a další lokality nejstaršího osídlení.

##### Architektonické hodnoty

V území se nacházejí následující hodnoty:

- kaple v Neřežíně (1883)
- hostinec v Chaloupkách
- areál mlýna v Neřežíně
- hájovna v Neřežíně
- další statky a chalupy nejstarší venkovské zástavby (před pol. 19. stol.);  
zvláště cenné jsou:
  - objekty roubené (4 objekty v Neřežíně)
  - objekty s dochovalou pavlačí

Ochrana: Změny stavby mohou být prováděny pouze autorizovaným architektem.

V tomto území bude zachováno současné rozmístění budov a jejich objemové řešení.

Ochrana drobné architektury v parteru – objekty budou zachovány:

- kříž v Neřežíně (1874)
- památník padlým v 1. sv. válce (Chaloupky)
- památník padlým v 2. sv. válce (Chaloupky)

### 2.2.2. Ochrana přírodních hodnot

Územní plán nad rámec právní ochrany prvků přírody a jednotlivých lokalit provádí ochranu ekosystémů formou vymezení ploch pro územní systém ekologické stability.

Dále jsou vymezeny hodnotné porosty nelesního typu v krajině (plošná a liniová zeleň) a stálé a občasné (nevidované) vodoteče, které je třeba zachovat.

## 2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu

Plochy s rozdílným způsobem využití a dle významu jsou zobrazeny ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres.

### 2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Chaloupky byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení:	Bydlení kolektivní (BK) Bydlení individuální (BI)
Plochy rekreace:	Rekreace kolektivní (RK) Rekreace rodinná (RR)
Plochy občanského vybavení:	Občanské vybavení – veřejné (OV) Občanské vybavení – komerční (OK) Občanské vybavení – sport (OS)
Plochy veřejných prostranství:	Veřejná prostranství (VP) Veřejná prostranství – zeleň (VZ)
Plochy dopravní infrastruktury:	Dopravní infrastruktura – silnice (DS) Dopravní infrastruktura – parkoviště (DP)
Plochy technické infrastruktury:	Technická infrastruktura (TI)
Plochy smíšené výrobní:	Smíšené výrobní plochy (SV)
Plochy vodní a vodohospodářské:	Vodní a vodohospodářské plochy (VH)
Plochy zemědělské:	Zemědělské plochy – trvalé travní porosty (ZT)
Plochy lesní:	Lesní plochy (LE)
Plochy přírodní:	Přírodní plochy (PP)
Plochy smíšené nezastav. území:	Smíšené nezastavěné plochy (SN)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

### 2.3.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Chaloupky byly použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím s možností zahušťování zástavby v místech, kde to umožní Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- návrhové plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím; zahrnují zastavitelné plochy,
- plochy územních rezerv.

Plochy přestavby a plochy v krajině s navrženou změnou využití nebyly vymezeny.

## 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

### 3.1. Základní urbanistická koncepce

Nové plochy zástavby budou situovány v návaznosti na zastavěné území po obvodu sídla s maximálním využitím stávajících komunikací. Rozvojové plochy (zastavitelné) jsou určeny pro bydlení, veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu (úpravy komunikací, parkoviště, čistírny odpadních vod), smíšené obytné plochy a plochy smíšené výrobní.

### 3.2. Návrh rozvoje území

Rozvoj jednotlivých sídel je řešen takto:

#### Ptákov

- plochy pro bydlení převážně v prolukách sídla BI 1, BI 3 až BI 6, BI 8,
- možnost přestavby ploch individuální rekreace na plochy bydlení,
- veřejné prostranství VP 1 v proluce.

#### Kocanda

- plochy pro bydlení ucelující stávající zástavbu BI 9 až BI 11,
- plochy smíšené obytné SO 1 a SO 2 při páteční komunikaci,
- veřejné prostranství pro umístění komunikace VP 2 (rozšíření stávající komunikace).

#### Mrtník

- plocha pro bydlení v proluce BI 12,
- plocha pro čistírnu odpadních vod TI 1,
- plocha pro parkoviště pro Zásalskou nádrž (sever) DP 1.

#### V rokli

- plocha pro bydlení v proluce BI 13,
- možnost přestavby ploch individuální rekreace na plochy bydlení.

#### Chaloupky – sever

- plochy pro bydlení BI 14, BI 15, BI 16 v návaznosti na zastavěné území,
- plocha smíšená obytná SO 3 v proluce,
- plochy smíšené výrobní SV 1 západně od obce, s páteční komunikací v rámci veřejného prostranství VP 3 a s liniovými prvky zeleně v rámci plochy SV 1 pro odclonění vlivů výroby na plochy bydlení.

#### Chaloupky – jih

- plochy pro bydlení v návaznosti na zastavěné území BI 17 až BI 24, doplněné plochou veřejného prostranství se zelení VZ 1,
- veřejné prostranství pro umístění komunikace VP 4,
- možnost přestavby ploch individuální rekreace na plochy bydlení.

#### Neřežín

- plochy pro bydlení v ucelených lokalitách BI 25, BI 26, BI 27, BI 30 v návaznosti na zastavěné území,
- plochy pro bydlení v prolukách BI 28, BI 29, BI 31 až BI 34,
- možnost přestavby ploch individuální rekreace na plochy bydlení,
- plocha pro parkoviště pro Zásalskou nádrž (jih) DP 2,
- plocha pro čistírnu odpadních vod TI 2 s komunikací VP 5,
- propojení místních komunikací u lesa VP 6.

### **3.3. Zastavitelné plochy a plochy přestavby**

#### **3.3.1. Plochy bydlení**

##### **Bydlení individuální (BI)**

Zahrnuje zastavitelné plochy: BI 1, BI 3 až BI 6, BI 8 až BI 34.

#### **3.3.2. Plochy veřejných prostranství**

##### **Veřejná prostranství (VP)**

Zahrnuje zastavitelné plochy: VP 1 až VP 6.

##### **Veřejná prostranství – zeleň (VZ)**

Zahrnuje zastavitelnou plochu: VZ 1.

#### **3.3.3. Plochy smíšené obytné**

##### **Smíšené obytné plochy (SO)**

Zahrnuje zastavitelné plochy: SO 1 až SO 3.

#### **3.3.4. Plochy dopravní infrastruktury**

##### **Dopravní infrastruktura – parkoviště (DP)**

Zahrnuje zastavitelné plochy: DP 1 a DP 2.

#### **3.3.5. Plochy technické infrastruktury**

##### **Technická infrastruktura (TI)**

Zahrnuje zastavitelné plochy: TI 1 a TI 2.

#### **3.3.6. Plochy smíšené výrobní**

##### **Smíšené výrobní plochy (SV)**

Zahrnuje zastavitelnou plochu: SV 1.

### **3.4. Systém sídelní zeleně**

Zastavěné území jádrového území Chaloupek disponuje stávajícími plochami sídelní zeleně:

- Stávající sídelní zeleň veřejně přístupná je vymezena plochami, zařazenými do Veřejných prostranství – zeleň (VZ) a částečně plochami Veřejná prostranství (VP) v rozsahu mimo plochu vlastních komunikací. Další hodnotná zeleň je v rámci sídla (i krajiny) vymezena plošnými prvky stávající zeleně, uvedena v rámci ochrany hodnot území.
- Stávající sídelní zeleň vyhrazená a soukromá je reprezentována zahradami u rodinných domů (v rámci ploch BI), plochami zeleně na pozemcích bytových domů (v rámci plochy BK) a na pozemcích občanského vybavení (v rámci ploch OV, OK, OS).

Systém sídelní zeleně je stabilizován, nové plochy se nevymezují, systém bude doplněn liniovými prvky zeleně s ochrannou funkcí na ploše SV 1 – ochrana před vlivy výroby.

Při rozhodování v území je nezbytné dbát o to, aby v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní využití není určen pro zeleň, kde se však plochy veřejně přístupné zeleně nacházejí, byly tyto plochy zeleně zachovány a po dožití obnoveny.

Systém sídelní zeleně je zobrazen ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres.

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### 4.1. Dopravní infrastruktura

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres a A2b. Veřejná infrastruktura – koncepce dopravní infrastruktury.

#### 4.1.1. Silniční síť

**Síť silnic II. a III. třídy** a síť navazujících hlavních místních komunikací je stabilizovaná, budou prováděny pouze úpravy šířkového uspořádání v rámci stávajících ploch Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace DK a Veřejná prostranství VP.

Kategorie silnic III. třídy – S 7,5.

Při umístění staveb v zastavěném území v blízkosti silnice bude respektován odstup od silnice v rozsahu odpovídajícím ochrannému pásmu silnice mimo zastavěné území.

#### Hluk z dopravy

Nastane-li u nové výstavby u stávajících pozemních komunikací potřeba provádět opatření k odstranění negativních vlivů ze silničního provozu na pozemních komunikacích, budou je provádět vlastníci nemovitostí svým nákladem.

#### 4.1.2. Komunikační síť

Jsou navrženy **místní komunikace** v rámci ploch veřejných prostranství:

VP 2 – veřejné prostranství pro umístění místní komunikace pro obsluhu návrhové plochy BI 11.

VP 3 – veřejné prostranství pro umístění místní komunikace pro obsluhu návrhové plochy SV 1.

VP 4 – veřejné prostranství pro umístění místní komunikace pro obsluhu návrhové plochy BI 23.

VP 5 – veřejné prostranství pro umístění místní komunikace pro obsluhu návrhové plochy BI 30.

VP 6 – veřejné prostranství pro umístění místní komunikace – propojení stávajících místních komunikací.

Šířkové uspořádání stávajících místních komunikací je stabilizováno a nově navrhované komunikace budou řešeny jako dvoupruhové. Komunikace funkční třídy C3 budou řešeny s šířkou jízdního pruhu 3,0 metru (MO 8).

Po jižní straně plochy BI 8 je navržena účelová komunikace.

#### 4.1.3. Doprava v klidu

Byla navržena parkoviště:

DP 1 – výstavba parkoviště u Zásalské nádrže – sever.

DP 2 – výstavba parkoviště u Zásalské nádrže – jih.

#### 4.1.4. Cyklistická a pěší doprava, komunikace v krajině

Budování účelových komunikací, cyklotras, cyklostezek a pěších komunikací je možné v rámci stávajících a navržených ploch pro dopravu a veřejných prostranství.



## **4.2. Technická infrastruktura**

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkresech č. A2a. Hlavní výkres, A2c. Veřejná infrastruktura – koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství a A2d. Veřejná infrastruktura – koncepce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace.

### **4.2.1. Zásobování pitnou vodou**

Obec bude i nadále zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu pro obce Malá Víska, Chaloupky a Neřežín, zásobování bude doplněno o pitnou vodu z místních zdrojů nebo ze skupinového vodovodu z ÚV Neřežín. Zda je kapacita vodovodu dostatečná pro konkrétní záměr, bude posouzeno v návazných řízeních s ohledem na umístění záměru a aktuální kapacity vodovodního systému.

Nová zástavba bude napojena novými uličními rozvody na stávající vodovodní řady.

Při výstavbě a dostavbě vodovodu budou na vedení umístěny hydranty pro odběr požární vody v místech, kde to dovolí technický stav vedení a kde je možnost přístupu požární techniky. Umístění hydrantů bude řešeno v dokumentacích pro stavební povolení.

### **4.2.2. Kanalizace a čištění odpadních vod**

Dešťové vody budou přednostně likvidovány vsakováním v zelených páslech a plochách v místě jejich vzniku, vsakování bude navrženo dle výsledků provedeného geologického průzkumu. Pokud poměry v podloží neumožní vsakování, bude srážková voda odváděna stávající dešťovou kanalizací a otevřenými příkopy do vodních toků. Na zpevněných plochách (např. v rámci plochy SV 1) budou navrženy zpožděné odtoky dešťových vod.

Čištění splaškových odpadních vod bude řešeno vybudováním splaškové kanalizace, umístěné v komunikacích stávající i nové zástavby. Odpadní vody budou odváděny řady:

Povodí 1: Odvodňuje severní část obce – Ptákov, Na Kocandě, U Křížku. Odpadní vody budou odváděny na ČOV Komárov.

Povodí 2: Odvodňuje střední část obce – Pod Chaloupkami, V rokli, Pod Hlavou.

Odpadní vody budou odváděny na ČOV 1, návrhová plocha TI 1.

Povodí 3: Odvodňuje část obce Neřežín a obec Malá Víska. Odpadní vody budou odváděny na ČOV 2, návrhová plocha TI 2.

Jsou vymezeny koridory pro kanalizační sběrače v koncové části kanalizace v povodí 2; v rámci koridoru je možná změna trasy kanalizace.

### **4.2.3. Zásobování teplem**

U nové zástavby na území sídel Chaloupky a Ptákov je navrženo k vytápění použití zemního plynu, v Neřežíně a chatové oblasti Mrtník je k vytápění navrženo zejména dřevo a doplňkově elektrická energie. Možné je využívání zkapalněných plynů, biomasy (dřevního odpadu a štěpek), případně využití obnovitelných zdrojů energie (tepelná čerpadla, sluneční kolektory na objektech či přilehlých pozemcích).

Na celém území je navrhováno omezování neekologických tuhých paliv, zejména hnědého uhlí.

### **4.2.4. Zásobování plynem**

Sídla Ptákov a Chaloupky budou i nadále zásobována ze stávající sítě STL plynovodů. U nové zástavby na území Ptákova a Chaloupek je navržena plynofikace v návaznosti na stávající STL plynovodní rozvody.

#### 4.2.5. Zásobování elektrickou energií

Obec bude i nadále zásobována ze stávající sítě VN.

Novou zástavbu je navrženo napojit ze sítě NN napájené ze stávajících distribučních trafostanic. V případě potřeby bude zvýšen výkon trafostanic, popřípadě bude provedena jejich rekonstrukce. Výstavba nových distribučních stanic není navrhována.

Pro plochu SV 1 je navrhována výstavba nové trafostanice TS 1N včetně přívodního kabelového vedení 22 kV (z kabelového svodu u TS BE\_4095).

#### 4.2.6. Elektronické komunikace

Pro lokality nové zástavby budou sítě elektronických komunikací řešeny zejména s využitím rezervy ve stávajících síťových rozváděcích, optimálně v provedení úložném v zemi.

#### 4.2.7. Nakládání s odpady

System likvidace odpadu bude i nadále probíhat standardně, odpad bude sbírán a odvážen odbornou firmou na skládku mimo řešené území, a to včetně všech složek (komunální, separovaný, velkoobjemový, nebezpečný).

V řešeném území nebudou zřizovány skládky.

#### 4.2.8. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury

Z koncepce územního plánu vyplývají následující navržená ochranná pásma technické infrastruktury:

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| • ochranné pásmo navrhovaných vodovodních a kanalizačních řadů do DN 500 mm | 1,5 m od vněj. líce potrubí |
| • ochranné pásmo navržených vzdušných vedení VN 22 kV                       | 7 m od krajního vodiče      |
| • ochranné pásmo navrženého kabelového vedení VN                            | 1 m                         |
| • ochranné pásmo navržených trafostanic                                     | 7 m                         |
| • ochranné pásmo navržených rozvodů STL plynovodu                           | 1 m                         |

### 4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Zásady uspořádání občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres. Jako stávající plochy byly vymezeny:

#### a) Plochy Občanské vybavení (OV)

Veřejná správa – budova obecního úřadu a knihovny

Ochrana obyvatelstva – areál požární zbrojnice

Církev – kaplička v Neřežíně

Doprava – přístřešky veřejné autobusové dopravy (Ptákov, Chaloupky, Neřežín)

#### b) Plochy Občanské vybavení – sport (OS)

Sport – sportovní areál Chaloupky (fotbal, tenis, dětské hřiště, provozní budova)

V oblasti občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury nejsou navrženy nové plochy.

### 4.4. Veřejná prostranství

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres.

Stávající veřejná prostranství jsou zařazena do ploch Veřejná prostranství (VP) a Veřejná prostranství – zeleň (VZ).

V oblasti veřejných prostranství jsou navrženy plochy pro veřejná prostranství shromažďovací (VP 1) a komunikace (VP 2 až VP 6).

## **5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

### **5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny**

Krajina území obce Chaloupky je převážně smíšená, skládající se z území travních porostů a skupinek vzrostlé zeleně, po obvodu území se nachází plochy lesních porostů.

Tento charakter krajiny zůstane zachován, v území jsou navrženy plochy změn v krajině (plochy pro ÚSES), realizace dalších změn v krajině je umožněna v Podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

V krajině mohou být zřizovány komunikace umožňující průchodnost krajinou, cyklostezky, příp. cesty pro jiné sportovně turistické využití (hipostezky, běžkařské tratě).

V krajině nebudou umístována solitérní zastavěná území mimo stávajících zastavěných území a mimo navržených zastavitelných ploch.

V krajině nebudou zřizovány plochy pro těžbu nerostů a plochy pro rekreaci mimo ploch územním plánem vymezených.

Do budoucna bude podporován smíšený charakter území a stabilizovaný podíl zeleně v krajině, stávající prvky zeleně budou zachovány. V krajině budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability.

Stávající vymezené plochy zeleně v krajině a liniové prvky zeleně v krajině budou chráněny a po dožití obnovovány.

### **5.2. Územní systém ekologické stability**

V území bude nahrazen zemědělský půdní fond – orná půda za ostatní plochy (vzrostlá zeleň); při realizaci bude možno místně ponechat trvalé travní porosty (jako ZPF), upřesnění rozsahu bude řešeno v Projektu ÚSES.

V území se vymezují následující plochy pro ÚSES:

#### ***Lokální biocentra***

Min. výměra: 3 ha

#### **LBC 1 Neřežín**

Cílové společenstvo: mokřadní, břehové porosty

Návrh opatření: Louky pravidelně kosit, nehnojit. Zdravotní probírka dřevin.

#### **LBC 2 V Močadlech**

Cílové společenstvo: lesní

Návrh opatření: Pokračovat v těžbě a probírce se zachováním a doplněním listnáčů (nad 50 %).

#### ***Lokální biokoridory***

Min. šíře 15 m.

#### **LBK 10-1**

Cílové společenstvo: vodní, břehové porosty

#### **LBK 2-3**

Cílové společenstvo: lesní

## 6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### 6.1. Společná ustanovení

V území řešeném územním plánem Chaloupky je možno umisťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vyznačené ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněně přípustné využití a pravidla pro uspořádání území.

Hlavní využití určuje základní charakter plochy; umísťované záměry nesmí být v rozporu s hlavním využitím.

Přípustné využití určuje škálu dalších možných funkcí, které lze v ploše umístit, a to i samostatně v rámci jednoho pozemku (souboru pozemků nebo jejich částí), pokud nejsou v rozporu s hlavním využitím v rámci celé plochy nebo ploch sousedních.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolených staveb, příp. jejich změn. Změny v území, které vymezené škále přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou nežádoucí. Stávající objekty, které vymezené škále přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou ponechány na dožití, rozvoj se nepřipouští, je možné při současném využití provádět pouze udržovací práce, nebo může být změněno jejich využití na takové, které vymezené škále přípustných nebo podmíněně přípustných využití odpovídá. Nové stavby, které vymezenému využití neodpovídají, jsou nepřípustné.

#### 1) Intenzita využití pozemků:

a) Pravidla pro uspořádání území určují limitní hodnoty pro rozdělení ploch do tří složek:

max. zastavěná plocha, min. plocha zeleně a případný zbytek tvoří zpevněné plochy.

- zastavěná plocha pozemku – ve smyslu § 2, odst. (7) stavebního zákona,
- plocha zeleně – podíl ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP v rámci oplocení plochy k celkové ploše pozemku,
- zpevněné plochy – plochy komunikací a chodníků, parkovišť, manipulační plochy, sportovní plochy (bez budov) apod.; do zpevněných ploch se pro účely ÚP započítávají i plochy zatravnovacích tvárnic a plochy mobilní zeleně umístěné na zpevněné ploše.

b) Maximální zastavěná plocha (tj. max. % zastavění) se vztahuje na každý pozemek (ve smyslu následujícího bodu 2, odr. druhá) na:

- zastavitelné plochy,
- stabilizované plochy mimo plochy typu BI, SO,
- na novou výstavbu typu BI a SO v zastavěném území ve stabilizovaných plochách pouze tehdy, je-li umísťován nový záměr (nový samostatný RD, objekt vybavenosti v plochách SO, apod.) v proluce s požadovanou min. výměrou.

Při ostatních dostavbách v rámci stabilizovaných ploch BI, SO v zastavěném území se ustanovení vztahuje na ucelený blok zástavby.

#### 2) Pro účely tohoto územního plánu se definují:

- stavby pro maloobchod – do 1000 m<sup>2</sup> plochy pozemku pro budovu obchodního prodeje,

- pozemkem (parcelou) v kap. 6. může být míněn také soubor sousedících pozemků (parcel) nebo jejich částí, v majetku téhož vlastníka, zpravidla pod společným oplocením,
- plochy hygienické ochrany – plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport nebo rekreaci, tj. plochy BK, BI, RH, RR, OV, OK, OS, SO,
- nerušící výroba – výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením (negativními účinky a vlivy) nenarušuje provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru.

### 3) Na celém správním území obce je zakázáno provádět:

- velkoplošné stavby a zařízení pro reklamu,
- větrné elektrárny, s výjimkou užití pro nekomerční účely – pro vlastní zásobování (např. u RD apod.),
- fotovoltaické elektrárny, s výjimkou užití pro nekomerční účely – pro vlastní zásobování (např. u RD apod.),
- stavby pro obchod a halové sklady nad 5000 m<sup>2</sup> plochy pozemku,
- vícepodlažní halové garáže,
- řadové garáže; netýká se skupin garáží pro funkci plochy u ploch typu BK, OV, OK, SO, SV, pokud jsou uvnitř areálu,
- výstavbu a rozšiřování staveb a objektů rodinné rekreace a zahrádkářských chat mimo zastavěné území a zastavitelné plochy,
- těžbu.

### 4) Střety s limity využití území:

- *Výstavba v ochranném pásmu lesa, venkovního vedení VN a TS:* Přednostně budou budovy na pozemku umístěny mimo ochranné pásmo; v případě že není takové řešení možné, je výstavba možná pouze při udělení výjimky z ochranného pásma resp. souhlasu dotčeného orgánu nebo správce se zásahem.
- *Výstavba v ochranném pásmu silnice, vodovodu, kanalizace, kabelového sdělovacího vedení:* Budovy na pozemku budou umístěny mimo ochranné pásmo.
- *Pásmo při správě toku* bude respektováno jako nezastavitelné, včetně oplocení.
- V případě výstavby v *poddolovaném území* je nutný báňský posudek se zaříděním dle ČSN 730039 Navrhování objektů na poddolovaném území.
- *Meliorace a hlavní odvodňovací zařízení (HOZ):* Při narušení melioračního systému je třeba zajistit funkčnost zbylé části zařízení.

### 5) Komunikace:

Plochy, u kterých nemohou být všechny budoucí parcely obslouženy ze stávajících nebo navržených veřejných prostranství s komunikacemi, budou doplněny v návazných řízeních o další místní, příp. účelové komunikace. V takovém případě musí být plocha řešena jako celek.

Silnice a místní komunikace po funkční třídě C2 včetně: Při výstavbě nových komunikací nebo rozšiřování stávajících komunikací bude v návazných řízeních zajištěn bezpečný pohyb chodců.

### 6) Charakter zástavby – v celém území:

- objekt rodinného domu nebo rodinné rekreace může být doplněn stavbou či stavbami doplňujícími, s využitím k účelům hospodářským (chov drobného domácího zvířectva, garáž, domácí dílna, apod.);
- pozemek rodinného domu nebo rodinné rekreace může být využíván jako dvůr, zahrada hospodářská i zahrada okrasná.

V Neřežíně bude zachován charakter zástavby venkovský, tj. mimo výše uvedené také:

- hřeben střech rovnoběžný s delší stranou objektu;
- hlavní stavba orientována štítem do ulice.

V celém území: Dostavby v prolukách a v plochách navazujících na již existující zástavbu budou respektovat převažující charakter okolní zástavby (jako např. měřítko, hmoty, sklonitosti střech apod.; bude respektována stávající stavební čára tam, kde již existuje).

### **7) Struktura zástavby:**

V zastavěném území: rostlá nebo bodová

V zastavitelných plochách: bodová

### **8) Další ustanovení**

• Stavby doplňující objekt rodinného domu nebo rodinné rekreace, tj. stavby odpovídající ustanovení § 21, odst. (6), (7) vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, budou mít maximálně takovou výměru zastavěné plochy, která odpovídá předpisům k *datu vydání tohoto ÚP*. Garáže se přípouští jak samostatné, tak vestavěné do hlavního objektu. V případě změny legislativních ustanovení se bude řídit regulace těmi ustanoveními, která jsou přísnější z obou.

• Před stavební čarou danou průčelími obytných staveb nebudou umístovány žádné nadzemní stavby kromě plotů a v jejich linii umístěných koncových zařízení technické infrastruktury.

• Umístování reklamy: Bude omezováno ve smyslu § 24d vyhl. č. 501/2006 Sb., s platností k *datu vydání tohoto ÚP*. V případě změny legislativního ustanovení se bude řídit regulace reklamy tím ustanovením, které je přísnější z obou.

• Při rekonstrukcích historických objektů je třeba zachovat hmoty a měřítka objektů, sklony střech a historické tvarosloví fasád.

## **6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch**

### **6.2.1. Bydlení kolektivní (BK)**

#### Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v bytových domech
- využití školské, zdravotnické, sociální a církevní v rámci objektu (např. byty s pečovatelskou službou apod.)
- stavby pro obchod, služby, veřejné stravování do 100 m<sup>2</sup> parcely objektu
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- odstavná a parkovací stání
- garáže pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, ostatní apod.), zahrady

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a vše, co je v rozporu s hlavním využitím

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku (pro případ dostaveb): 40 %

Max. zastavěná plocha jednoho byt. domu (pro případ dostaveb): 300 m<sup>2</sup>

Min. plocha zeleně: 40 %

Max. hladina zástavby: U stávající výstavby nebo dostaveb nepřesáhne výška staveb výšku okolní obytné zástavby.

Při vzniku nové bytové jednotky na stávajících plochách bude vybudováno v rámci plochy min. 1 nové stání nebo garáž na vlastním pozemku.

## 6.2.2. Bydlení individuální (BI)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- rekreace rodinná
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- odstavná a parkovací stání
- individuální garáže
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- zeleň (veřejná, ochranná, ostatní apod.)
- zahrady u rodinných domů

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

*Za předpokladu, že při zřizování, rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby bude vždy prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany:*

- plochy pro chov hospodářských zvířat a výcvik koní

*Za předpokladu, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné zóny a nezvýší dopravní zátěž v území;*

- stavby školské, zdravotnické, sociální a církevní
- stavby pro administrativu (veřejná správa, pošta apod.)
- stavby pro veřejné stravování a přechodné ubytování (penzion apod.)
- stavby pro obchod, služby

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné a vše, co je v rozporu s hlavním využitím

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku / bloku: 40 %, u stávající zástavby s vyšším procentem zastavění (např. historická zástavba podél hlavní silnice v Chaloupkách) může být zachováno stávající vyšší procento.

Max. zastavěná plocha jednoho objektu (hlavní stavba): 200 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: 30 % (při oddělování parcel v ZÚ pro výstavbu nového RD se 30 % zeleně požaduje pouze u nové plochy).

Max. velikost pozemku při uplatnění způsobu využití, vymezeného jako podmíněně přípustné, bez obytné funkce – max. 1000 m<sup>2</sup>.

Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví Ptákov, Kocanda, Chaloupky  
1 NP + podkroví Neřežín

U ploch bydlení, přístupných ze silnice, musí být zajištěn bezpečný přístup pro chodce, např. vyznačením odděleného pruhu.

U plochy BI 12 bude dodržen odstup od hrany potoka min. 6 m.

V ploše BI 13 bude umožněn průchod navrženého kanalizačního řadu.

U plochy BI 22: V ploše budou umístěny max. 2 rodinné domy.

Zástavba severní poloviny plochy BI 25 je podmíněna zajištěním dopravního přístupu po veřejné komunikaci z území sousední obce.

*Umístění ploch veřejných prostranství:* V rámci ploch BI mohou být doplněny plochy veřejných prostranství pro umístění komunikací a inženýrských sítí a plochy veřejných prostranství pro umístění zeleně, rozsah ploch není stanoven.

### 6.2.3. Rekrece kolektivní (RK)

#### Hlavní využití:

Rekreace v kolektivních zařízeních.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- objekty pro ubytování
- sportovní stavby a zařízení, tábořiště
- hygienická zařízení, šatny apod. pro obsluhu plochy
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, apod.)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a vše, co je v rozporu s hlavním využitím

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 10 %

Min. plocha zeleně: 20 %

Max. výška zástavby: 1 NP + podkroví

### 6.2.4. Rekrece rodinná (RR)

#### Hlavní využití:

Rodinná rekreace.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- rodinná rekreace (chaty, rekreační domky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- odstavná a parkovací stání, individuální garáže
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- zeleň (veřejná, ochranná, apod.)
- zahrady

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

*Podmínkou je, že:*

- k objektu bude přístup z veřejného prostranství s veřejnou komunikací, veř. prostranství o min. šíři 8 m v celé délce komunikace
- objekt je možno napojit na inženýrské sítě;
- je možné dodržet veškerá ustanovení týkající se ploch typu BI
- bydlení v rodinných domech, přestavby chat na objekty trvalého bydlení – ale pouze mimo lokality Mrtník (tj. ev.č. 1 až 19, 21), kde se bydlení nepřipouští

Při uznání možnosti přestavby na plochu pro bydlení se regulace řídí ustanovením pro plochy BI.



#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné a vše, co je v rozporu s hlavním využitím

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %

Min. plocha zeleně: 30 %

Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví Ptákov, Kocanda, Chaloupky

1 NP + podkroví Neřežín

### **6.2.5. Občanské vybavení – veřejné (OV)**

#### Hlavní využití:

Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro veřejnou správu
- objekty integrovaného záchranného systému – např. požární zbrojnice
- stavby pro kulturu – např. knihovna
- stavby pro školství – např. mateřská škola
- stavby pro zdravotnictví
- stavby pro sociální péči – např. domov pro seniory
- církevní stavby
- trvalé bydlení jako byty v rámci areálu občanského vybavení (např. byt správce)
- odstavná a parkovací stání
- garáže pro funkci plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a koncová zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a vše, co je v rozporu s hlavním využitím

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 50 %

Min. plocha zeleně: 30 %

Max. hladina zástavby: U stávající i nové výstavby nepřesáhne výška staveb výšku okolní obytné či smíšené zástavby.

### **6.2.6. Občanské vybavení – komerční (OK)**

#### Hlavní využití:

Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro obchod a služby
- trvalé bydlení jako byty v rámci areálu občanského vybavení (např. byt správce)
- odstavná a parkovací stání
- garáže pro funkci plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a koncová zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)

- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a vše, co je v rozporu s hlavním využitím

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 50 %

Min. plocha zeleně: 30 %

Max. hladina zástavby: U stávající i nové výstavby nepřesáhne výška staveb výšku okolní obytné či smíšené zástavby.

## 6.2.7. Občanské vybavení – sport (OS)

Hlavní využití:

Sportovní plochy a zařízení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- sportovní stavby, plochy a zařízení
- stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hygienické zařízení, šatny apod.)
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- stavby pro přechodné ubytování pro obsluhu plochy (např. turistická ubytovna)
- stavby pro veřejné stravování pro obsluhu plochy (např. prodej občerstvení)
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a vše, co je v rozporu s hlavním využitím

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 10 %

Max. zastavěná plocha jednoho objektu (budovy) 200 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: 10 %

Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví Chaloupky, 1 NP + podkroví Neřežín, max. 10 m.

## 6.2.8. Veřejná prostranství (VP)

Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- veřejně přístupné plochy zeleně
- stavby pro obchod a služby (např. prodejny občerstvení, tisku, apod.)
- účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- parkoviště, odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a vše, co je v rozporu s hlavním využitím

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: nestanoveno

Max. zastavěná plocha jednoho objektu: 10 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. výška zástavby: 1 NP, max. 4 m

Komunikace místní: obousměrné se navrhují v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30. Nové místní komunikace v rámci ploch budou řešené jako průjezdné nebo budou doplněna o obratiště. Komunikace VP 3 bude zakončena točnou, její umístění vyplyne z návazné dokumentace.

### **6.2.9. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)**

#### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy zeleně.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- parky a veřejně přístupné plochy zeleně
- zeleň ochranná, zeleň přírodního charakteru
- zahrady
- vodní plochy a toky, nádrže
- účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)
- komunikace pěší a cyklistické, vjezdy do přilehlých objektů
- sítě a koncová zařízení technické infrastruktury, vedeny mimo stromové porosty

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a vše, co je v rozporu s hlavním využitím

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 5 % (bez komunikací)

Max. zastavěná plocha jednoho objektu: 10 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: 80 %

Max. hladina zástavby: 1 NP, max. 4 m

### **6.2.10. Smíšené obytné plochy (SO)**

#### Hlavní využití:

Bydlení doplněné nerušícími funkcemi s vyšším podílem hospodářské složky (řemeslná výroba, podnikání).

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- rekreace rodinná (chaty, rekreační domky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby školské, zdravotnické, sociální a církevní
- stavby pro administrativu (veřejná správa, pošta apod.)
- stavby pro veřejné stravování a přechodné ubytování (penzion apod.)
- stavby pro obchod a služby
- odstavná a parkovací stání
- individuální garáže
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a koncová zařízení technické infrastruktury

- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

*Za předpokladu, že při zřizování, rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby bude vždy prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany:*

- plochy pro chov hospodářských zvířat a výcvik koní

*Za předpokladu, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné zóny a nezvýší dopravní zátěž v území:*

- nerušící výroba

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné a vše, co je v rozporu s hlavním využitím

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku / bloku: 40 %

Max. zastavěná plocha jednoho objektu: 200 m<sup>2</sup>

Min. plocha zeleně: 30 % (při oddělování parcel v ZÚ pro výstavbu nového objektu se 30 % zeleně požaduje pouze u nové plochy).

Max. velikost pozemku při uplatnění způsobu využití, vymezeného jako podmíněně přípustné, bez obytné funkce – max. 1000 m<sup>2</sup>.

Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví Ptákov, Kocanda, Chaloupky

1 NP + podkroví Neřežín

#### Umístění ploch veřejných prostranství:

V rámci ploch SO mohou být doplněny plochy veřejných prostranství pro umístění komunikací a inženýrských sítí, rozsah ploch není stanoven.

## **6.2.11. Dopravní infrastruktura – silnice (DS)**

#### Hlavní využití:

Pozemní komunikace – silnice.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- silniční komunikace
- doprovodné chodníky a cyklistické stezky
- odstavná a parkovací stání
- jednoduché stavby pro obsluhu plochy (např. přístřešky na zastávkách veřejné dopravy)
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (ochranná, aleje apod.)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a vše, co je v rozporu s hlavním využitím

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. hladina zástavby: 1 NP

Úpravy silnic III. třídy budou navrhovány v kategorii S 7,5.

## 6.2.12. Dopravní infrastruktura – parkoviště (DP)

### Hlavní využití:

Dopravní vybavenost – parkoviště

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- parkoviště, odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, ostatní apod.)

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a vše, co je v rozporu s hlavním využitím

### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

U plochy DP 1 bude dodržen odstup od hrany potoka min. 6 m.

## 6.2.13. Technická infrastruktura (TI)

### Hlavní využití:

Zařízení technické infrastruktury.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy, stavby, sítě a koncová zařízení technické infrastruktury
- technická zařízení na tocích
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a vše, co je v rozporu s hlavním využitím

### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví, resp. max. 10 m (mimo zařízení)

U plochy TI 1 bude dodržen odstup od hrany potoka min. 6 m.

## 6.2.14. Smíšené výrobní plochy (SV)

### Hlavní využití:

Výroba podstatně neobtěžující své okolí.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- nerušící výroba – lehký průmysl, řemeslné dílny a opravny, apod.
- sklady a skladovací plochy
- podnikatelská činnost (služby, stavebnictví apod.)
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- stavby pro maloobchod

- odstavňá a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejňá, ochranná, ostatní apod.)

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

*Za předpokladu, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické limity určené pro obytné plochy:*

- stavby pro přechodné ubytování
- byt správce nebo vlastníka v rámci objektu

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné a vše, co je v rozporu s hlavním využitím

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěňá plocha pozemku: 60 %

Min. plocha zeleně: 10 %, u plochy SV 1 30 %

Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví, resp. max. 10 m (mimo zařízení)

SV 1: Po okraji plochy v blízkosti ploch obytných bude jako součást plochy proveden pás liniové zeleně pro odclonění vlivů výroby na plochy obytné. Pro plochu musí být zajištěn zdroj požární vody (např. vlastní požární nádrž).

## **6.2.15. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)**

#### Hlavní využití:

Plochy pro vodní plochy a toky.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- vodní plochy a toky, mokřady
- příbřežňá zeleň
- zeleň ploch územňího systému ekologické stability – biocentra a biokoridory
- zemědělská produkce – chov ryb
- rekreační využití vodňích ploch
- umístřování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je umožněno v tomto rozsahu:
  - pro vodňí hospodářství – pouze vodohospodářské stavby
  - pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – pouze bez budov a oplocení
  - pro veřejňou dopravní infrastrukturu – pouze komunikace místní, pěší, účelové a cyklistické, přemostěňí toků
  - pro veřejňou technickou infrastrukturu – pouze inženýrské sítě (vedeny co nejkratším směrem) a koncová zařízení (umístěna mimo vlastní vodňí plochu) místňího významu (zásobování obce nebo sousedňích obcí)
  - pro účely rekreace a cestovního ruchu – pouze cyklistické stezky

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

*Za předpokladu že dojde ke zmenšěňí pozemků tvořících plochy VH (zaměření skutečného stavu nebo správním rozhodnutím):*

- v tomto případě se regulace řídí ustanovením pro plochy SN

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné a vše, co je v rozporu s hlavním využitím

- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je vyloučeno, mimo ty, které jsou uvedené jako přípustné, tj. zvláště jakékoli budovy jiné než vodohospodářské nebo koncové zařízení místní technické infrastruktury, nadřazená dopravní infrastruktura (silnice, železnice) a nadřazená technická infrastruktura (tj. není určena k zásobování obce nebo sousedních obcí).

## 6.2.16. Zemědělské plochy (ZP)

### Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělská produkce (dle druhu pozemku)
- zvláštní režim hospodaření (plochy ÚSES na trvalém travním porostu)
- změny druhu pozemku (kultury) v rámci zemědělského půdního fondu, kromě zahrad
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření
- stavby určené pro obsluhu plochy (přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.)
- oplocování pastvín, pouze mimo komunikace
- vodní plochy
- výsadba porostů lesního typu – max. do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch
- rychle rostoucí dřeviny na ZPF
- včelíny
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je umožněno v tomto rozsahu:
  - pro zemědělství, pro lesnictví – stavby určené pro obsluhu plochy (přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.), budovy pouze mimo stromové porosty
  - pro vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – budovy mimo stromové porosty
  - pro veřejnou dopravní infrastrukturu – pouze komunikace místní, pěší, účelové a cyklistické
  - pro veřejnou technickou infrastrukturu – pouze inženýrské sítě a koncová zařízení místního významu (zásobování obce nebo sousedních obcí)
  - pro účely rekreace a cestovního ruchu – pouze cyklistické stezky a hygienická zařízení – budovy pouze mimo stromové porosty

### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

*Podmínkou je, že pozemek navazuje na zastavěné území:*

- změny druhu pozemku (kultury) v rámci zemědělského půdního fondu bez omezení (tj. i na zahrady nebo ovocný sad).

Změny druhu pozemku v rámci zemědělského půdního fondu bez návaznosti na zastavěné území jsou umožněny pouze na plochy orné půdy nebo na trvalý travní porost.

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné a vše, co je v rozporu s hlavním využitím
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je vyloučeno, mimo ty, které jsou uvedené jako přípustné, tj. zvláště nadřazená dopravní infrastruktura (silnice, železnice) a nadřazená technická infrastruktura (tj. není

- určena k zásobování obce nebo sousedních obcí).
- plantáže dřevin

#### Pravidla uspořádání území:

Stavby určené pro obsluhu plochy (přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a náradí apod.) – stavby o 1 NP + podkroví (max. však 8 m), max. zastavěná plocha jednoho objektu 100 m<sup>2</sup>, max. 2 budovy na 1 pozemku.

Oplocení: pouze u pozemků dle Katastru nemovitostí vedených jako zahrada nebo ovocný sad, a dále oplocení nestavebního charakteru u pastvin.

### 6.2.17. Lesní plochy (LE)

#### Hlavní využití:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- lesní produkce (lesy hospodářské)
- zvláštní režim hospodaření (plochy ÚSES)
- plochy a stavby, které jsou součástí PUPFL a slouží lesnímu hospodářství – např. zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pastviny a políčka pro zvěř
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je umožněno v tomto rozsahu:
  - pro lesnictví, pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – budovy pouze mimo stromové porosty
  - pro veřejnou dopravní infrastrukturu – pouze komunikace pěší, účelové a cyklistické
  - pro veřejnou technickou infrastrukturu – pouze inženýrské sítě bez koncových zařízení místního významu (zásobování obce nebo sousedních obcí)
  - pro účely rekreace a cestovního ruchu – cyklistické stezky, hygienická zařízení a informační centra pro turistický ruch – budovy pouze mimo stromové porosty

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

*Za předpokladu že v ploše či její části bude vydáno rozhodnutí, že se nejedná o PUPFL:*

- v tomto případě se využití plochy řídí ustanovením pro plochy SN

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné a vše, co je v rozporu s hlavním využitím
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je vyloučeno, mimo ty, které jsou uvedené jako přípustné, tj. zvláště budovy zemědělské; dále nadřazená dopravní infrastruktura (silnice, železnice) a nadřazená technická infrastruktura (tj. není určena k zásobování obce nebo sousedních obcí).

#### Pravidla uspořádání území:

Max. hladina zástavby: 1 NP, u staveb hospodářských (např. skladování sena) je možné 1 NP + podkroví, max. však 8 m.

Max. zastavěná plocha jednoho objektu 25 m<sup>2</sup>, max. 2 budovy na 1 pozemku.

### 6.2.18. Přírodní plochy (PP)

#### Hlavní využití:

Území přírodního prostředí (přirozené louky, příbřežní porosty, zeleň solitérní a liniová, náletová zeleň, mokřady, apod.), určené pro biocentra a chráněné prvky přírody.



#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady, vodní plochy
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra; hospodaření na plochách biocenter podléhá režimu ÚSES
- výsadba porostů lesního typu – max. do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je umožněno v tomto rozsahu:
  - pro lesnictví, pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – vše pouze bez budov a bez oplocení
  - pro veřejnou dopravní infrastrukturu – pouze komunikace pěší, účelové a cyklistické
  - pro veřejnou technickou infrastrukturu – pouze inženýrské sítě bez koncových zařízení
  - pro účely rekreace a cestovního ruchu – pouze cyklistické stezky

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a vše, co je v rozporu s hlavním využitím
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je vyloučeno, mimo ty, které jsou uvedené jako přípustné, tj. zvláště: jakékoli budovy, nadřazená dopravní infrastruktura (silnice, železnice), místní komunikace, nadřazená technická infrastruktura (tj. není určena k zásobování obce nebo sousedních obcí) a jakákoli koncová zařízení technické infrastruktury.
- je zakázáno provádět stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability nebo znesnadnily realizaci ÚSES
- plantáže dřevin

#### Pravidla uspořádání území:

Nestanoveno.

### **6.2.19. Smíšené nezastavěné plochy (SN)**

#### Hlavní využití:

Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- trvalé travní porosty – zemědělská produkce
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biokoridory
- vodní plochy
- výsadba porostů lesního typu – max. do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je umožněno v tomto rozsahu:
  - pro zemědělství, pro lesnictví, pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – budovy pouze mimo stromové porosty
  - pro veřejnou dopravní infrastrukturu – pouze komunikace místní, pěší, účelové a cyklistické
  - pro veřejnou technickou infrastrukturu – pouze inženýrské sítě a koncová zařízení místního významu (zásobování obce nebo sousedních obcí)

- pro účely rekreace a cestovního ruchu – pouze cyklistické stezky a hygienická zařízení – budovy pouze mimo stromové porosty

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

*Podmínkou je, že pozemek navazuje na zastavěné území*

- změny druhu pozemku (kultury) v rámci zemědělského půdního fondu bez omezení (tj. i na zahrady nebo ovocný sad).

Změny druhu pozemku v rámci zemědělského půdního fondu bez návaznosti na zastavěné území jsou umožněny pouze na plochy orné půdy nebo na trvalý travní porost.

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a vše, co je v rozporu s hlavním využitím
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je vyloučeno, mimo ty, které jsou uvedené jako přípustné, tj. zvláště nadřazená dopravní infrastruktura (silnice, železnice) a nadřazená technická infrastruktura (tj. není určena k zásobování obce nebo sousedních obcí).

#### Pravidla uspořádání území:

Max. hladina zástavby: 1 NP, u staveb pro zemědělství a lesnictví je možné 1 NP + podkroví (např. skladování sena), max. však 8 m.

Max. zastavěná plocha jednoho objektu 50 m<sup>2</sup>, max. 2 budovy na 1 pozemku.

Oplocení: pouze u pozemků dle Katastru nemovitostí vedených jako zahrada nebo ovocný sad, a dále oplocení nestavebního charakteru u pastvin.

## **7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace jsou zobrazeny ve výkrese A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Uvedená čísla dotčených parcel jsou čísla dle Katastru nemovitostí. Je uvedeno, zda se jedná o parcelu celou či část (část označena „č“).

Všechna uvedená p.č. se vztahují ke k.ú. Chaloupky.

### **7.1. Záměry, pro které lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo**

#### **7.1.1. Veřejně prospěšné stavby**

##### **Dopravní infrastruktura – plochy**

č. VPS	plocha	využití	p.č.
S1	VP 2	rozšíření místní komunikace pro obsluhu návrhové plochy BI 11	248/2, 274/4, 274/5, 275/2, 274/6, 276/18, 274/7, 274/8, 274/9, 248/1č
S2	VP 3	výstavba místní komunikace pro obsluhu návrhové plochy SV 1	228/14, 228/15, 228/18, 228/19, 228/44 až 228/47
S3	VP 4	výstavba místní komunikace pro obsluhu návrhové plochy BI 23	980/2, 702/12
S4	VP 5	výstavba místní komunikace pro obsluhu návrhové plochy BI 30	725/2č, 728č
S5	DP 1	výstavba parkoviště pro obsluhu Zásalské nádrže – sever	688/2č
S6	DP 2	výstavba parkoviště pro obsluhu Zásalské nádrže – jih	777/6, 778/2
S12	VP 6	výstavba místní komunikace – propojení stávajících komunikací	810, 811č

## Technická infrastruktura – koncová zařízení

č. VPS	plocha	využití	p.č.
S7	TI 1	plocha pro čistiřnu odpadních vod Mrtník	646/1č
S8	TI 2	plocha pro čistiřnu odpadních vod Neřežín	725/2č

Vyvlastnění a předkupní právo je ve prospěch:

Obec Chaloupky: S1 až S8, S12

## 7.2. Záměry, pro které lze pouze vyvlastnit

### 7.2.1. Veřejně prospěšné stavby

Jedná se o stavby, u kterých z důvodu liniového charakteru nemůže být uplatněno odejmutí, ale pouze omezení vlastnického práva (břemeno).

## Technická infrastruktura – liniová vedení

č. VPS	využití
S9	výstavba vodovodních řadů v návrhových plochách
S10	výstavba kanalizačních řadů
S11	výstavba plynovodních řadů STL v návrhových plochách

Vyvlastnění (omezení práv) je ve prospěch:

Obec Chaloupky: S9 až S11

### 7.2.2. Veřejně prospěšná opatření

#### Plochy územního systému ekologické stability

Lokální prvky ÚSES

č. VPO	označení	využití
O1	LBC 1	Plochy ÚSES – lokální biocentrum
	LBC 2	Plochy ÚSES – lokální biocentrum
	LBK 1-10	Plochy ÚSES – lokální biokoridor
	LBK 2-3	Plochy ÚSES – lokální biokoridor

Vyvlastnění je ve prospěch:

Obec Chaloupky: O1

## 8. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství jsou zobrazena ve výkrese A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

### 8.1.1. Veřejně prospěšné stavby

Mimo staveb uvedených v kap. 7.1. se další nevymezují.

## 8.1.2. Veřejně prospěšná opatření

### Veřejná prostranství

č. VPO	plocha	využití	p.č.
O2	VP 1	veřejné prostranství	355/1, 355/2

Předkupní právo je ve prospěch:

Obec Chaloupky: O2

## 9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Kompenzační opatření ve smyslu § 50, odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

## 10. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV

V území je navržena územní rezerva pro smíšené výrobní plochy SV 101; podmínkou prověření možného využití plochy SV 101 je zastavění plochy SV 1 v rozsahu min. 50 % plošné výměry plochy, a to budovami, zpevněnými plochami (manipulační plochy, komunikace), případně požární nádrží. Plochy povinné ochranné zeleně se nezapočítávají.

## 11. PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Pro vybrané plochy musí být před výstavbou zpracována územní studie. Studie stanoví parcelaci území, vymezení veřejných prostranství se zohledněním navazujících ploch, napojení jednotlivých objektů na komunikace a inženýrské sítě, rozmístění dalších veřejných prostranství nad rámec pozemních komunikací (např. plochy zeleně, dětská hřiště apod. – u vybraných ploch dále stanovena min. výměra), případně rozmístění občanského vybavení a může stanovit prostorové uspořádání a architektonický vzhled staveb. Jedná se o plochy:

- BI 9, SO 1, SO 2 (společně) – min. výměra veřejného prostranství mimo pozemní komunikace 500 m<sup>2</sup>,
- BI 11 – min. výměra veřejného prostranství mimo pozemní komunikace 500 m<sup>2</sup>,
- BI 14 – min. výměra veřejného prostranství nestanovena,
- BI 25 – min. výměra veřejného prostranství nestanovena,

Lhůta pro zápis územních studií do registru: 31. 12. 2018.

Dotčená území jsou zobrazena ve výkrese č. A1. Výkres základního členění.

## 12. ROZSAH DOKUMENTACE

### Textová část:

#### I. Textová část územního plánu

- titulní strana, obsah
- Textová část územního plánu

29 stran textu, z toho  
3 strany  
26 stran

#### II. Textová část Odůvodnění územního plánu

- titulní strana, obsah
- Textová část územního plánu

62 stran textu, z toho  
4 strany  
58 stran

## **Grafická část:**

### I. Řešení územního plánu

A1. Výkres základního členění	1 : 5 000
A2a. Hlavní výkres	1 : 5 000
A2b. Veřejná infrastruktura – koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5 000
A2c. Veřejná infrastruktura – koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství	1 : 5 000
A2d. Veřejná infrastruktura – koncepce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace	1 : 5 000
A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

### II. Odůvodnění územního plánu

B1. Koordináční výkres	1 : 5 000
B2. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000