

ÚZEMNÍ PLÁN

Dobřichov

textová část
včetně odůvodnění

Zadavatel: Obec Dobřichov
Dobřichov 206
pošta 289 11 Pečky

Pořizovatel: Městský úřad Kolín
Odbor regionálního rozvoje a územního plánování
Karlovo nám. 78
280 12 Kolín 1

Projektant: Ing. arch. Ivana Schwarzmánová
Smetanova 266
280 02 Kolín 3
ČKA 1195

Datum: březen 2018

Zastupitelstvo obce Dobřichov, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

vydává

na základě usnesení zastupitelstva obce ze dne,
opatřením obecné povahy č.

ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘICHOV

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace	
Územní plán Dobřichov	
Správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal: Zastupitelstvo obce Dobřichov	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Odbor regionálního rozvoje a územního plánování Karlovo nám. 78 280 12 Kolín 1 Podpis:.....	Datum nabytí účinnosti:
Razítko:

OBSAH NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU**Obsah textové části**

a) Vymezení zastavěného území	6
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	
b.1) Koncepce rozvoje území	6
b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území	6
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	
c.1) Urbanistická koncepce sídla	7
c.2) Vymezení zastavitelných ploch	8
c.3) Vymezení ploch přestavby	9
c.4) Vymezení koridorů nadmístního významu	10
c.5) Systém sídelní zeleně	10
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	
d.1) Dopravní infrastruktura	11
d.2) Technická infrastruktura	12
d.3) Občanské vybavení	14
d.4) Veřejná prostranství	14
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin	
e.1) Koncepce uspořádání krajiny	15
e.2) Ochrana přírody a krajiny	15
e.3) Územní systém ekologické stability	15
e.4) Prostupnost krajiny	17
e.5) Ochrana před povodněmi a protierozní opatření	17
e.6) Rekreační využití krajiny	17
e.7) Nerostné suroviny	17
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	18
f.1) Obecné podmínky	19
f.2) Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání	20
f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu	33
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	
g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit	33
g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit	34
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	34
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 SZ	34
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití	34
k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci	34
l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	35

- m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu 35
- n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) 35
- o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt 35
- p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 35

Obsah výkresové části

01	Výkres základního členění území	1 : 5 000
02	Hlavní výkres	1 : 5 000
03	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000
06	Dopravní a technická infrastruktura	1 : 5 000

Seznam použitých zkratk:

MŽP	Ministerstvo životního prostředí České republiky
ORP	obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPO	veřejně prospěšné opatření
ZPF	zemědělský půdní fond
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
PUPFL	pozemky určené pro plnění funkce lesa
RBK	regionální biokoridor
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
VKP	významný krajinný prvek
IP	interakční prvek
ÚSKP	ústřední seznam kulturních památek
KP	kulturní památka
SZ	stavební zákon
RD	rodinný dům
NP	nadzemní podlaží
PP	podzemní podlaží
VVTL	vysokotlaký plynovod
VTL	vysokotlaký plynovod
STL	středotlaký plynovod
NTL	nízkotlaký plynovod
VN/VVN	vysoké a velmi vysoké napětí

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce bylo vymezeno k datu 15. 2. 2017 a je zakresleno v grafické části dokumentace - 01 Výkres základního členění území a 02 Hlavní výkres.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1) Koncepce rozvoje území

Celková koncepce rozvoje území obce je v územním plánu postavena na zásadách ochrany stávajících přírodních, kulturních a urbanistických hodnot.

Poloha obce v rozvojových osách ji dává rozvojové možnosti, a to díky dopravnímu napojení na Prahu a okolních center po železniční trati D11 Praha - Kolín a napojením na dálnici D11.

Nadále bude udržovaná vazba a spádovost na obec Pečky, ve kterých je zajišťovaná většina základní občanské vybavenosti, vyšší občanská vybavenost a pracovní příležitosti budou zajišťovány i v okolních městech – zejména v Kolíně a Praze.

Vytvářeny jsou podmínky pro přiměřený rozvoj sídla s převažující funkcí obytnou, kdy bude hlavní prioritou ochrana kvality bydlení bez rušících vlivů.

Současně jsou vytvářeny i podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit v obci a zachování zemědělské výroby.

Zachován a rozvíjen bude osobitý vzhled obce, s dostatkem zeleně, s přiměřenou občanskou a technickou vybaveností.

Urbanistická koncepce rozvoje obce vychází z reálných výhledových potřeb a omezujících faktorů definovaných limity využití území.

Cílem rozvoje území obce je v maximální míře účelně využít stávající zastavěné území a rozšiřovat zástavbu obce (nové zastavitelné plochy) v návaznosti na zastavěné území sídel. Nová urbanizovaná území nebudou ve volné krajině zakládána.

Územním plánem budou vytvořeny podmínky pro zvýšení ekologické stability a retenci vody v krajině.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

Územní plán zachovává všechny hodnoty území - kulturní, historické a přírodní. Návrh zastavitelných ploch se nedotýká uvedených hodnot, případně je využití plochy podřízeno ochraně této příslušné hodnoty.

Kulturní, architektonické a urbanistické hodnoty území:

- památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR;
- drobné místní památky (křížky, kapličky);
- území s archeologickými nálezy (řešené území je územím s archeologickými nálezy);
- návrší Pičhora s kostelem Nejsvětější Trojice jako dominanta širokého okolí.

Přírodní hodnoty:

- územní systém ekologické stability (ÚSES);
- přírodní památka Sládkova stráž;
- sad pod areálem fary na severovýchodním svahu Pičhory;
- zeleň na svazích Pičhory;
- významné krajinné prvky;
- vzrostlé stromy v okolí kostela;

- vodní toky - Výrovka a Mlýnský potok;
- ochranné pásmo II. stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňských míst Poděbrady a Sadská;
- kvalitní zemědělská půda (I. a II. třídy ochrany).

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c.1) Urbanistická koncepce sídla

Urbanistická koncepce sídla vychází ze základních hodnot a charakteristiky sídla – historické urbanistické struktury, prostorového uspořádání a vnímání obrazu obce z dálkových pohledů.

Obec je vodním tokem Výrovky rozdělena na dvě části. Urbanistická struktura historické části sídla navázaná na návrší Pičhora s kostelem Nejsvětější Trojice je daná terénním reliéfem, je stabilizovaná a převážně venkovská zástavba má rostlý charakter. Toto území je urbanisticky velmi cenné a je jej nutno chránit, protože vytváří výraznou krajinnou dominantu. V této části se nenavrhují nové rozvojové plochy pro bydlení. Nová zástavba, dostavby a přestavby v této části budou realizovány s ohledem na okolní zástavbu a zachování dálkových pohledů na návrší Pičhora.

Areál fary s přilehlým hospodářským dvorem bez současného jasného využití je navržen jako území přestavbové s možností využití pro občanskou vybavenost, drobnou řemeslnou výrobu, chovatelství a pěstitelství popř. spojené i s agroturistikou. Plocha je navržena jako smíšená obytná venkovská (SV), která umožňuje výše uvedená funkční využití.

Část obce severně od Výrovky má ulicovou zástavbou s izolovanými rodinnými domy a dvojdomy. Severozápadní hranici zastavěného a navrženého zastavitelného území ohraničuje Mlýnský potok, který tvoří hranice katastru a obec Dobřichov odděluje od zastavěného a zastavitelného území Peček, kterého se v tomto místě bezprostředně dotýká.

Stávající urbanistická struktura této části obce zůstane zachována a bude rozvíjena severním a severozápadním směrem v návaznosti na zastavěné území - rozvojové plochy Z01, Z02 a Z03 - pro bydlení v rodinných domech příměstské (BI), občanské vybavení – tělovýchova a sport (OS) a veřejné prostranství – veřejná zeleň (park) (ZV).

Plošné a funkční uspořádání

Pro novou zástavbu budou využity proluky ve stávající zástavbě. Nové navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území obce. Zastavitelné plochy bez vazby na zastavěné území jsou nepřipustné.

Územním plánem je navržen převážně rozvoj obytné funkce - výstavba rodinných domů se zahradami - bydlení v rodinných domech příměstské (BI). Stávající zástavba domů s hospodářskými objekty v okolí Pičhory je zařazena do plochy smíšené obytné venkovské (SV), ve které je přípustné umístění nerušícího hospodářského zázemí, nerušící vybaveností a služeb. Do tohoto funkčního využití byla navržena i část objektů stávajícího zemědělského areálu obrácených do veřejného prostoru, tak aby bylo možné podpořit centrální prostor obce nabídkou služeb.

Plochy pro zemědělskou výrobu jsou stabilizované, ve stávajícím zemědělském areálu je živočišná výroba utlumena a jedná se převážně o rostlinnou výrobu a její zpracování. Územním plánem je respektováno stávající pásmo hygienické ochrany (PHO) toho

zemědělského areálu, které připouští i jeho využití pro živočišnou výrobu v rozsahu v maximálního počtu chovaných kusů, na který bylo PHO stanoveno.

Územním plánem jsou stabilizovány stávající plochy občanské vybavenosti včetně ploch pro tělovýchovná a sportovní zařízení a umožňuje se jejich další rozvoj. Občanskou vybavenost a služby je možné umísťovat při splnění stanovených podmínek funkčního využití i v plochách pro bydlení a ve smíšených obytných plochách.

V zastavitelné ploše Z01 je navrženo rozšíření stávající sportovní plochy západní směrem a v návaznosti na ni je navržena jako veřejně prospěšné opatření plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň (park) (ZV).

Územní plán nevymezuje plochy pro zástavbu objekty pro rodinnou rekreaci, umožněna je v objektech pro bydlení.

Území v okolí Pičhory, kde se je již umístěna historicko-naučná stezka, je navrženo jako zastavitelná plocha Z04 rekreační se specifickým využitím (RN) – volnočasové aktivity na plochách přírodního charakteru - a jsou stanoveny regulativy pro její využívání.

Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství a vytváří podmínky pro vznik dalších veřejných prostranství v souvislosti s novými zastavitelnými plochami.

Bude podpořena funkce centrálního prostoru obce, který je vymezen veřejným prostorem začínajícím pod kostelem u křížku (Horní náves), navazuje na silnici III. třídy, prochází přes most, zahrnuje severní předmostí s veřejnou zelení, dětským hřištěm a pomníkem padlých a končí veřejným prostranstvím před obecním úřadem. Územní plán navrhuje rozšíření veřejného prostranství o plochu severozápadně od mostu přes Výrovku.

Podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání zajišťují zlepšení kvality prostředí pro bydlení, ochranu a kvalitu veřejných prostranství a nenarušení celkového charakteru obce a krajinného rázu. Dostavby v zastavěném území musí respektovat stávající charakter zástavby, její strukturu a výškovou hladinu. Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky jejich prostorového uspořádání.

Územním plánem je řešena ochrana krajiny jako nezastavitelného území s výjimkou staveb uvedených v podmínkách funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití. V širší krajině návrh respektuje zemědělský charakter krajiny. Jsou navržena opatření pro podporu retenčních schopností, ekologické stability a prostupnosti krajiny, navržena je obnova liniové zeleně okolo silnic a komunikací a doplnění zeleně na přechodu zástavby do krajiny, aby došlo k lepšímu zapojení sídla do krajiny.

Územní plán navrhuje koncepci veřejné infrastruktury, tak aby byla zajištěna její dostatečná kapacita pro rozvoj sídla.

c.2) Vymezení zastavitelných ploch

Z01 Dobřichov u hřiště

plocha pro:

- občanské vybavení – tělovýchova a sport (OS);
- veřejné prostranství – veřejná zeleň (park) (ZV) - VPS VP01;
- bydlení v rodinných domech příměstské (BI).

podmínky omezení plochy:

- rozšíření stávající místní komunikace směrem k hřišti, VPS VD02;
- zřízení části místní komunikace ke stávající klubovně v ploše pro občanské vybavení – tělovýchova a sport (OS), VPS VD03;
- v ploše pro bydlení v rodinných domech příměstské (BI) parcelace a zástavba pozemku na základě územní studie;

- vybudování nové místní komunikace na základě územní studie v ploše pro bydlení v rodinných domech příměstské (BI).

Z02 Dobřichov severovýchod

plocha pro:

- bydlení v rodinných domech příměstské (BI).

podmínky omezení plochy:

- parcelace a zástavba pozemku na základě územní studie;
- vybudování nových místních komunikací na základě územní studie;
- vytvoření veřejného prostranství min. 1000 m²;
- etapizace zástavby na základě územní studie.

Z03 Dobřichov sever

plocha pro:

- bydlení v rodinných domech příměstské (BI).

podmínky omezení plochy:

- úprava šířkového profilu stávající přístupové místní komunikace u Výrovky;
- vybudování nové místní komunikace - VPS VD04.

Z04 Dobřichov-Pičhora

plocha pro:

- rekreační se specifickým využitím (RX) – volnočasové aktivity na plochách přírodního charakteru.

podmínky omezení plochy:

- nemovitá kulturní památka zapsaná v ÚSKP -
-

Z05 Dobřichov – Pičhora

plocha pro :

- bydlení v rodinných domech příměstské (BI);
- zeleň soukromá a vyhrazená (ZS).

podmínky omezení plochy:

- před realizací zástavby bude umožněno rozšíření místní komunikace včetně zbudování chodníku na části pozemku p.p.č. 561/1 v k.ú. Dobřichov.

c.3) Vymezení ploch přestavby

Územní plán Dobřichov vymezuje 1 plochu přestavby:

P01 Pičhora - areál u fary

plocha pro:

- smíšené obytné venkovské (SV).

podmínky omezení plochy:

- první vydané územní rozhodnutí na funkční využití areálu předurčí využití celého areálu;
- ochrana krajinného rázu a panoramatu kopce Pičhora;
- nezatížit území nadměrnou dopravou;
- nezatěžovat území pachem, hlukem, emisemi.

c.4) Vymezení koridorů nadmístního významu

Z PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 byl převzat koridor:

V souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona je v grafické části územního plánu ve výkresu 02 Hlavní výkres závazně vymezen koridor:

pro umístění stavby pro energetiku

- koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby VT01(v PÚR ozn. E14) - zdvojení vedení VVN 400kV Čechy – střed – Týnec.

Ze ZÚR Středočeského kraje jsou převzaty koridory:

V souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona je v grafické části územního plánu ve výkresu 02 Hlavní výkres závazně vymezen koridor:

pro umístění dopravní stavby

- koridor v šířce 180 m pro umístění veřejně prospěšné stavby VD01 (v ZÚR ozn. D152) silnice II/329: nové napojení Kouřimi a Radimi na silnici I/12.

podmínky využití koridoru:

Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto dopravní stavbu podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridoru. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridoru nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci dopravní stavby, pro kterou byl koridor navržen, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavbu podmiňujících. Jiné využití než pro dopravní stavbu, stavby související a podmiňující, včetně umisťování a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení stavby, pro kterou byl koridor vymezen.

pro územní systém ekologické stability:

- regionální biokoridor RK1241 Výrovka - Chroustovské údolí (koridor nadmístního významu pro veřejně prospěšné opatření VU08 (v ZÚR ozn. RK1241).

podmínky využití koridoru:

- respektovat plochu a koridor pro biokoridor ÚSES jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny.

c.5) Systém sídelní zeleně

Územní plán navrhuje systém sídelní zeleně, který je založen na územní ochraně stávajících ploch zeleně a jejich doplnění ve vazbě na rozvojové plochy. Do ploch systému sídelní zeleně jsou zahrnuty:

- zeleň soukromá a vyhrazená (ZS);
- plochy zeleně na veřejných prostranstvích;
- ochranná a izolační zeleň ve vazbě na zemědělský areál.

Významným prvkem sídelní zeleně je stromořadí na veřejném prostranství okolo kostela Nejsvětější Trojice, plochy zahrad u fary ve svahu Pičhoře a zeleň na Pičhoře, které jsou důležité pro zachování panoramatu obce.

Zastavěným územím protéká Výrovka a Mlýnský potok, podél kterého sídlem přirozeně prostupuje krajinná zeleň, která musí být ochráněna.

Zeleň veřejných prostranství, izolační zeleň a doprovodná zeleň podél komunikací je navržena jako součást ploch zastavěného a zastavitelného území. V nových plochách soustředěné zástavby se počítá s vyšším podílem zeleně na veřejných prostranstvích jako nová uliční stromořadí. Při výsadbě nových ploch veřejné zeleně je nutno preferovat listnaté dřeviny původních společenstev.

Vzrostlá zeleň ve stávajících i nových zastavitelných plochách směrem do volné krajiny začlení zástavbu do krajiny a má významný podíl na vnímání celého sídla.

Souvislejší plochy ochranné zeleně jsou navrženy okolo zemědělského areálu, tak aby tvořily izolační bariéru a v dálkových pohledech začlenily hospodářské stavby včetně technologických zařízení spojených s výrobou do krajiny.

Sídelní zeleň navazuje na zeleň v krajině doprovodnou zelení okolo silnic, komunikací, vodních toků a mezí.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

d.1) Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Řešeným územím prochází silnice III. třídy č. 3294 (Cerhenice – Pečky, kde se napojuje na silnici II/329) a silnice III. třídy č. 32914 (Ratenice – Pečky). Jejich průběh územím je stabilizovaný, úpravy na stávajících trasách nejsou navrhovány, ale jsou přípustné. Je nutné respektovat jejich ochranná pásma.

V návrhu je vymezen koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby převzaté ze ZÚR silnice č. II/329 (v ZÚR ozn. D152) - nové napojení Kouřimi a Radimi na silnici I/12, v šířce 180 m. V koridoru nelze umístit žádnou novou stavbu, která by ztížila nebo znemožnila realizaci nového úseku silnice.

Železniční doprava

Řešeným územím prochází ve směru západ – východ severně od zastavěného území obce Dobřichov železniční trať č. 011 Praha – Pardubice. V současnosti je územně stabilizovaná a územním plánem je respektováno její ochranné pásmo. Pro obec Dobřichov je dostupná nástupní stanice Pečky.

Komunikace místního významu

Stávající systém komunikací místního významu (místní komunikace, obslužné komunikace, polní a lesní cesty) je v území stabilizován. Úpravy na komunikacích místního významu budou vyvolány realizací nového úseku silnice č. II/329, nové napojení Kouřimi a Radimi na silnici I/12.

Další rozvoj zástavby je podmíněn vybudováním nových komunikací místního významu, případně úpravou stávajících na vyhovující parametry.

Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř rozvojových ploch jsou navrženy v případě, že jejich řešení je jednoznačné. Ostatní budou navrženy v rámci řešení v dalším stupni PD.

Nové komunikace místního významu jsou přípustné i v plochách, kde nejsou podmínkami využití plochy vyloučené.

Nové komunikace budou navrženy v souladu s platnými právními předpisy a umožní i bezpečný průjezd hasičských vozidel.

Obslužné komunikace v rozvojových lokalitách budou realizovány formou zklidněných obytných ulic se stromořadím a součástí veřejných prostranství bude veřejná zeleň.

Doprava v klidu

Stávající parkovací stání jsou stabilizována. Další parkovací místa je možné zřizovat v rámci stávajících, či navržených veřejných prostranství a jako součást ploch, pokud to umožňují podmínky jejich využití. Nepřípustné jsou nové stavby hromadných řadových garáží.

Při návrhu nové výstavby rodinných domů, občanské vybavenosti, staveb pro podnikání a výrobu, bude garážování i odstavení vozidel řešeno v rámci pozemku stavebníka.

Pěší doprava

Podél silnice III. třídy v zastavěném i zastavitelném území budou doplňovány chybějící, alespoň jednostranné chodníky (pokud to šířkové parametry dovolí), které budou umístěny v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství.

Hromadná doprava

Územní plán nenavrhuje úpravy místní hromadné dopravy. Zastávky na území sídel jsou stabilizované. V případě potřeby je možné umístit další v rámci veřejných prostranství a dopravních staveb.

Cyklistická doprava

Územím prochází stávající cyklotrasy č. 0109 a č. 0125 vedené po stávajících silnicích III. třídy a místních komunikacích. Nově je navržena cyklistická trasa tzv. Nymburská, která je vedena přes zastavěné území obce po stávajících cyklistických trasách a nově je její trasa vedena po polní cestě od hřbitova jižním směrem na hranice řešeného území s obcí Plaňany, Vymezena je jako veřejně prospěšná stavba VD06.

Územním plánem je vymezena jako cyklotrasa z Dobřichova směrem do Peček, která kopíruje břeh Výrovky. Vedení dalších nových cyklotras je přípustné.

Letecká doprava

Řešené území leží v ochranném pásmu přeletových systémů (OP RLP), z toho vyplývá povinnost stavebníků v rámci navazujících správních řízení prokázat soulad se zákonem o civilním letectví.“

d.2) Technická infrastruktura

Elektrická energie

Obec bude i nadále napájena z vrchního vedení 22 kV a ze stávajících trafostanic. Územní plán respektuje tato stávající rozvodná zařízení a umožňuje umístění dalších podle potřeby v území.

Pro zásobování nových rozvojových lokalit elektrickou energií se navrhuje využití stávajících trafostanic, které budou podle potřeby upraveny.

Nová přípojení budou vedena zemním kabelem, stávající vzdušná vedení NN budou postupně nahrazována podzemní kabelovou trasou.

Přes řešené území prochází elektrické vedení VVN 400kV Čechy – střed – Týnec a územním plánem je navrženo vymezení, jako veřejně prospěšná stavba VT01 - koridor pro přestavbu na dvojité vedení.

Sdělovací zařízení

Územní plán respektuje stávající systém rozvodu telekomunikačních kabelových rozvodů. Rozvojové lokality budou napojeny na stávající sdělovací rozvody.

Územní plán nenavrhuje žádné plochy, na kterých by mohla být umístěna zařízení mobilních operátorů.

Dálkové a optické kabely

Řešeným územím většinou podél komunikací a v souběhu s železnicí procházejí trasy dálkových a optických kabelů, které nejsou návrhem dotčeny.

Plyn

V řešeném území se nachází stávající VVTL plynovod a produktovod, STL plynovody a přípojky, NTL plynovody a přípojky, anodové uzemnění PKO a stanice katodové ochrany. Územní plán respektuje jejich trasy včetně bezpečnostních a ochranných pásem.

Obec je plynofikovaná, středotlaké rozvody plynu (STL) jsou napojené z regulační stanice umístěné na území obce Radim. Stávající rozvodná plynovodní síť je vyhovující a postupně na ni bude připojována i nová zástavba. Podrobné řešení napojení v jednotlivých zastavitelných plochách bude dáno v dalším stupni projektové dokumentace.

Zásobování pitnou vodou

Stávající koncepce zásobování pitnou vodou se nemění, zásobování pitnou vodou je zajištěno z veřejného vodovodu. Stávající vodovodní přivaděč z vodojemu Radim, vodovodní řady a rozvody jsou vyhovující i pro napojení rozvojových lokalit.

Nově navržené lokality zástavby budou napojeny přímo ze stávajících vodovodních řadů, případně jejich prodloužením nebo novými řady navrženými v uvažovaných ulicích. Podrobné řešení napojení bude dáno v dalším stupni projektové dokumentace.

Voda pro požární účely je v sídle zajištěna z požárních hydrantů a vodních toků.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Obec má vybudovanou kanalizaci s vyústěním do ČOV Pečky. Kapacita ČOV je 7000 EO a je dostačující i pro napojení rozvojových ploch.

Nově navržené lokality zástavby budou napojeny přímo ze stávajících kanalizačních řadů, případně jejich prodloužením nebo novými řady navrženými v uvažovaných ulicích. Podrobné řešení napojení bude dáno v dalším stupni projektové dokumentace.

Srážkové vody

Srážkové vody (včetně vody ze střech objektů) budou přednostně likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti, popř. využívány na zálivku. Koncepčním cílem je zvyšování podílu vsakovaných dešťových vod pokud možno v místě jejich spadu a omezování povrchového odtoku.

Pro likvidaci srážkových vod z komunikací a veřejných prostranství bude využita stávající dešťová kanalizace i otevřené mělké příkopy a propustky, kterými bude voda s využitím

přírodní i umělé retence odváděna do vodních toků. Před vyústěním budou provedena opatření proti znečištění vodotečí. Rozšíření dešťové kanalizace se nenavrhuje, ale je přípustné.

Odpadové hospodářství

Stávající koncepce nakládání s komunálním odpadem se návrhem územního plánu nemění. Tuhý komunální odpad je svážen na skládku v Radimi. V obci je dodržován systém separovaného sběru odpadu pro základní druhy odpadů a odvoz na skládku mimo území obce kontejnery umístěnými na veřejných prostranstvích. V obci je vyčleněna plocha pro sběrný dvůr v objektu patřícímu k zemědělskému areálu.

Všechny rozvojové lokality musí mít přístupové komunikace umožňující bezproblémový odvoz komunálního odpadu.

d.3) Občanské vybavení

Územní plán respektuje stávající plochy občanského vybavení (obecní úřad, mateřská školka, hasičská zbrojnice, kostel, obchod, restaurace). Nové plochy pro občanskou vybavenost se nenavrhují. Nová zařízení občanské vybavenosti místního významu mohou být umístěna i v rámci ploch pro bydlení a ploch s funkčním využitím jako smíšené obytné venkovské (SV).

Tělovýchova a sport

Stávající plochy pro tělovýchovu a sport situované u Mlýnského potoka jsou stabilizované. Nově je navrženo pouze rozšíření u stávající klubovny. Výstavba drobných dětských hřišť a sportovišť je umožněna v rámci ploch bydlení venkovského a ploch s funkčním využitím jako smíšené obytné venkovské (SV) a veřejných prostranství.

Hřbitov

Územním plánem je respektována plocha stávajícího hřbitova, včetně jeho ochranného pásma.

d.4 Veřejná prostranství

Územní plán vymezuje všechna stávající veřejně přístupná prostranství včetně ploch komunikací místního významu, ploch veřejné zeleně a občanského vybavení, které souvisejí s veřejným prostorem. Součástí veřejných prostranství jsou místní komunikace a plochy veřejné zeleně. Centrální prostor obce leží na spojnici mezi obecním úřadem a Horní návsi s propojením schodištěm ke kostelu Nejsvětější Trojice a napojením na přístupovou cestu ke hřbitovu.

Nově je navrženo veřejné prostranství jako veřejně prospěšná stavba v zastavitelné ploše Z01 veřejné prostranství – veřejná zeleň (park) (ZV).

V souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů je povinnost utvořit veřejné prostranství v zastavitelných plochách větších jak 2 ha - jedná se o zastavitelnou plochu Z02. Plocha tohoto veřejného prostranství musí být součástí požadované studie zástavby, vyhrazená pro pěší mimo provozní plochy komunikací.

V centru obce, v místě po vybouraných rodinných domech, je navrženo veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo v souladu s § 101 stavebního zákona (PP01).

Parter veřejných prostranství bude vybaven příslušným mobiliářem.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

e.1) Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze současného stavu a návrhem se výrazně nemění. Rozvojové lokality jsou situovány v návaznosti na zastavěné území a zástavba bude přizpůsobena okolní zástavbě. Územní plán koordinuje pro celé nezastavěné území obce Dobřichov uspořádání a využití krajiny, kdy klade především důraz na ochranu všech přírodních hodnot území.

V řešené území je nutné zachovat rozptýlenou a doprovodnou zeleň. Pro zvýšení retenční schopnosti krajiny v rámci přípustného funkčního využití ploch provést zatravnění ploch ohrožených vodní a větrnou erozí a realizovat protierozní meze. Přesné umístění těchto prvků zajistí komplexní pozemkové úpravy.

Ke zkvalitnění krajinného rázu je podmínkami přípustného využití ploch umožněna i obnova cest v krajině a výsadba alejí kolem stávajících komunikací a silnic. Územní plán umožňuje zvyšovat podíl zeleně v nezastavěném území zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí, včetně prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí.

Ekologická stabilita území se zvýší výsadbou dřevin v plochách biokoridorů a biocenter. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- plochy zemědělské (NZ) - území intenzivně zemědělsky obhospodařované;
- plochy lesní (NL) – určené k plnění funkcí lesa;
- plochy smíšené nezastavěného území (NS) – území bez převažujícího způsobu využití;
- plochy přírodní (NP) – území s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků - vybrané plochy systémů ekologické stability;
- plochy vodní a vodohospodářské (W) – zahrnují vodní toky a vodní plochy.

Pro tyto plochy jsou územním plánem stanoveny podmínky jejich využití (kap. f.), které zajistí utváření a ochranu krajiny.

Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

e.2) Ochrana přírody a krajiny

Územní plán zajišťuje ochranu přírodě blízkých území, která tvoří páteřní systém ÚSES, zvláště chráněné území přírodní památka Sládkova stráž a významné krajinné prvky ze zákona (v řešeném území jsou zastoupeny lesy, vodními toky, údolními nivami). V území nejsou registrovány žádné významné krajinné prvky ani památné stromy.

e.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Územně je zajištěna ochrana regionálního biokoridoru RK1241 Výrovka - Chroustovské údolí a návaznost lokálních prvků ÚSES v rámci širších vztahů. Prvky ÚSES - biokoridory a biocentra vymezená na území obce Dobřichov jsou vyznačeny ve výkresu č. 02 Hlavní výkres.

Část vymezených biokoridorů a biocenter není plně funkčních a je nutné je založit.

Pro funkční využití ploch biocenter je:

přípustné:

- současné využití;
- založení nefunkčních prvků ÚSES (biocenter);
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- revitalizace vodních toků;
- jiné využití, pouze pokud nezhorší ekologickou stabilitu, změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch biocenter.

podmíněně přípustné:

- liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV apod. až na základě prokázání, že umístěním nedochází k nevhodnému zásahu a je vyloučena možnost narušení funkčnosti ÚSES.

nepřípustné:

- změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do biocentra (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch;
- změny využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;
- oplocování pozemku, mimo oplocení za účelem lesopěstebních prací a pastevectví.

Pro funkční využití ploch biokoridoru je:

přípustné:

- současné využití;
- založení funkčních prvků ÚSES (biocenter);
- podpora přirozených porostů;
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhu organismu odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- revitalizace vodních toků.

podmíněně přípustné:

- liniové stavby umísťované do biokoridoru, vodohospodářská zařízení, ČOV apod. až na základě prokázání, že jejich umístěním se vylučuje možnost narušení funkčnosti ÚSES.

nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridoru, rušivé činnosti jako umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných;

- oplocování pozemku, mimo oplocení za účelem lesopěstebních prací a pastevectví.

Lokální systém ekologické stability je doplněn návrhem interakčních prvků rozptýlené zeleně většinou s protierozní funkcí. Interakční prvky jsou min. 5m široké travnaté meze se skupinami stromů a keřů, nebo pásy extenzivních sadů.

e.4) Prostupnost krajiny

Územním plánem je stabilizována historicky vzniklá síť komunikací místního významu, které umožňují dostupnost všech okolních sídel a zpřístupňují lesní a zemědělské plochy.

Územní plán nevyklučuje i doplnění nových cest, případně obnovu zaniklých cest, které je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a oplocení pastvin ohradníky).

e.5) Ochrana před povodněmi a protierozní opatření

V území jsou stanoveny hranice aktivní zóny záplavového území a hranice záplavového území Q 100 vodního toku Výrovka. V záplavovém území Q100 nebudou nově umístovány žádné stavby pro bydlení.

Pro snížení odtoku dešťových vod bude využita přirozená retenční schopnost území. Územní plán navrhuje opatření podporující zvýšení retenční schopnosti území (zatravňování a výsadby doprovodné zeleně, revitalizace vodních toků, příkopy okolo polních cest), které umožňují stanovené podmínky pro využití ploch v nezastavěném území.

Podmínkami v zastavitelných plochách je stanovený podíl nezpevněných ploch určených k likvidaci dešťových vod vsakem na pozemcích vlastníka, novou zástavbou nesmí být měněny odtokové poměry v území.

V místech s půdami ohroženými erozí by měla být pozemky zatravněny popř. osazovány plodinami, které erozi zabraňují.

e.6) Rekreační využití krajiny

V krajině nejsou umístovány plochy určené k rekreaci.

e.7) Nerostné suroviny

V řešeném území se nevyskytuje chráněné ložiskové území ani výhradní ložisko. Územní plán respektuje bodové poddolované území ID 2543 "Dobřichov" s evidovanou těžbou polymetalických rud, v tomto území se nenavrhují zastavitelné plochy.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Celé území obce Dobřichov je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití, vyznačeny jsou v grafické části dokumentace v Hlavním výkrese č. 02.

Plochy bydlení

- BH Bydlení v bytových domech
- BI Bydlení v rodinných domech příměstské

Plochy smíšené obytné

- SV Smíšené obytné venkovské

Plochy rekreace

- RX rekreace – se specifickým využitím -

Plochy občanského vybavení

- OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura
- OS Občanské vybavení - tělovýchova a sport
- OH Občanské vybavení – hřbitov

Plochy dopravní infrastruktury

- DS Dopravní infrastruktura – silniční
- DZ Dopravní infrastruktura - železniční
- DX Dopravní infrastruktura - komunikace místního významu

Plochy technické infrastruktury

- TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě
- TO Technická infrastruktura – nakládání s odpady

Plochy výroby a skladování

- VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba

Plochy veřejných prostranství

- PV Veřejná prostranství
- ZV Veřejná prostranství – veřejná zeleň (park)

Plochy zeleně

- ZS Plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená
- ZS1 Plochy zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená
- ZO Zeleň ochranná a izolační

Plochy vodní a vodohospodářské

- W Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy nezastavěného území

- NZ Plochy zemědělské
- NL Plochy lesní
- NP Plochy přírodní
- NS Plochy smíšené nezastavitelného území

f.1) Obecné podmínky

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.

Pro podmínky využití ploch platí:

Hlavní využití stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.

Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.

Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.

Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu. Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání. Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

Vymezení některých pojmů

- nerušící výroba je výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru (např. dodržení limitu hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení);
- nerušící služby jsou služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru (např. dodržení limitu hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení);
- zastavěná plocha pozemku je dána výkladem pojmů podle § 2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., Stavební zákon v platném znění.
- pro obytné stavby (rodinné domy, bytové domy) platí výklad pojmu nadzemní podlaží – NP, podzemní podlaží – PP a podkroví- P dle platné normy ČSN 734301 Obytné budovy.
- prvky drobné architektury a mobiliáře představují doplňkové drobné objekty (altány, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení;
- oplocení – oplocení pozemku ve smyslu Stavebního zákona;
- ohradník pro letní pastvu dobytka, oplocenky pro lesní školky – jednoduché konstrukce, které nevyžadují provedení zemních prací a terénních úprav, tj. bez podezdívky, rozebratelné, neomezující průchodnost krajinou.
- drobná krajinná architektura - např. křížky, „Boží muka“, kapličky, pomníčky.
- komunikace místního významu - místní a účelové komunikace, obslužné komunikace, polní a lesní cesty.

f.2) Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání

Plochy bydlení

BH Bydlení v bytových domech

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

- drobné stavby bezprostředně související s bydlením např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty apod. vč. jejich integrace do staveb pro bydlení;
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační, užitkovou;
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch zeleně, dětských hřišť a sportovišť;
- občanská vybavenosti v rámci objektu bytového domu související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území;
- oplocení;
- související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- nové bytové domy;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

Prostorové podmínky využití:

- maximální počet nadzemních podlaží 3NP;
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod minimálně 50% plochy pozemku.

BI Bydlení v rodinných domech příměstské

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech izolovaných, popř. dvojdomech s obytnou nebo užitkovou zahradou.

Přípustné využití:

- drobné stavby bezprostředně související s bydlením např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty apod. vč. jejich integrace do staveb pro bydlení;
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační, užitkovou;
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch zeleně, dětských hřišť a sportovišť;
- oplocení;
- související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury včetně jejich integrace s bydlením;
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby nebo integrované do stavby pro bydlení;

za prokázání splnění podmínky, že:

- řešením ani provozem nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění;
- jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména místním obyvatelům;
- řešením ani provozem nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách:

- zástavba izolovanými domy a dvojdomy;
- maximální počet nadzemních podlaží 2NP + podkroví;
- minimální velikost pozemku 800 m² (výjimečně 600 m² u parcel v prolukách a koncových parcelách);
- zastavěná plocha pozemků maximálně 25%;
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod minimálně 50% plochy pozemku.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby uvnitř zastavěného území:

- nová zástavba v prolukách a přestavby se musí přizpůsobit výškou a objemem charakteru okolní zástavby - maximální počet nadzemních podlaží 2NP + podkroví;
- nové stavby rodinných domů v prolukách a na zahradách na pozemcích o min. velikosti 600 m²;
- zastavěná plocha pozemků maximálně 25%;
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod minimálně 50% plochy pozemku.

Plochy smíšené obytné

SV Smíšené obytné venkovské

Hlavní využití:

- stavby pro bydlení;
- bydlení s hospodářským zázemím;
- stavby a zařízení občanského vybavení;
- stavby a zařízení pro maloobchod, stavby pro stravování, a další nerušící služby;
- stavby pro drobnou nerušící výrobu, výrobní služby a chovatelství.

Přípustné využití:

- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního a přípustného využití;
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty apod. vč. jejich integrace do staveb pro bydlení;
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační, užitkovou;
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně;
- dětská hřiště a plochy sportovišť do 500m²;

- stavby hospodářského a technického zázemí domu;
- sklady související s hlavním nebo přípustným využitím;
- oplocení;
- pozemní komunikace, odstavné, manipulační a parkovací plochy;
- související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení (i samostatné) pro drobnou řemeslnou výrobu a pro výrobní služby;
- stavby a zařízení pro pěstitelství a chovatelství;

za prokázání splnění podmínky, že:

- uvedenými činnostmi, řešením a provozem se nenaruší užívání staveb a zařízení v okolí a nedojde ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně a oslunění;
- jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména místním obyvatelům;
- řešením ani provozem nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle.

Nepřípustné využití:

- nové stavby pro rodinnou rekreaci;
- řadové a hromadné garáže;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nová zástavba a přestavby se musí přizpůsobit výškou a objemem charakteru okolní zástavby - maximální počet nadzemních podlaží 2NP + podkroví;
- minimální velikost pozemku pro nové stavby 800 m² (výjimečně 600 m² u parcel v prolukách a koncových parcelách);
- zastavěná plocha pozemků maximálně 30%;
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod minimálně 50% plochy pozemku.

Plochy rekreace

RX rekreace se specifickým využitím

Hlavní využití:

- plochy volně přístupné veřejnosti k odpočinku a relaxaci;
- plochy zeleně přírodního charakteru.

Přípustné využití:

- volnočasové aktivity na plochách přírodního charakteru;
- historicko-naučná stezka a s ní spojené stavby (exponáty);
- areály zdraví;
- turistické stezky;
- cyklostezky;
- pískoviště, prolézačky a obdobná zařízení pro děti
- drobné stavby a zařízení, která svým charakterem odpovídají způsobu využívání rekreačních ploch a mají doplňkovou funkci – drobná architektura, veřejná WC, přístřešky, altány, mobiliář, lavičky, odpadkové koše;

- související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které by narušily krajinný ráz území;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- oplocování pozemku;
- pobytová rekreace;
- zpevňování ploch mimo nezbytné komunikace;
- zákaz vjezdu motorovými vozidly s výjimkou nezbytné dopravní obsluhy a techniky v souvislosti s údržbou ploch;

Prostorové uspořádání území:

- stavby veřejného WC a stavby pro údržbu zeleně a rekreační plochy budou o max. celkové ploše 100 m² a budou umístěny pouze na pozemku p.p.č. 573/5 a na st.p.č. 388 a 389;
- maximální počet podlaží 1NP.

Plochy občanského vybavení

OV Občanské vybavení – veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

- stavby a plochy pro občanskou vybavenost sloužící pro veřejnou správu, veřejné aktivity, poskytování sociálních, zdravotnických a obecních služeb (hasičská zbrojnice, obecní dvůr), ochranu obyvatelstva, kulturu, církevní činnost a služby neziskových a příspěvkových organizací.

Přípustné využití:

- další občanská vybavenost sloužící potřebám převážně místních obyvatel a související tělovýchovná a sportovní zařízení;
- byty v rámci objektů staveb občanské vybavenosti;
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní;
- obchodní zařízení;
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně;
- dětská hřiště;
- odstavné a manipulační plochy;
- související technická infrastruktura;
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území;
- maximální výška objektů 2 NP + podkroví.

OS Občanské vybavení - tělovýchova a sport**Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport.

Přípustné využití:

- sportoviště a hřiště;
- koupaliště;
- prolézačky, pískoviště a obdobná zařízení pro děti, včetně staveb jejich doplňkových funkcí;
- relaxační zařízení;
- letní kino;
- stavby a zařízení bezprostředně související se sportem či rekreací (například šatny, hygienická zázemí, klubovny, altány, pergoly, terasy a podobně, včetně jejich integrace do ostatních staveb ve vymezené ploše;
- související stavby a zařízení pro stravování;
- byt správce;
- sklad v přímé vazbě na hlavní funkci;
- místní komunikace pro obsluhu vymezené plochy;
- pěší a cyklistické cesty;
- související dopravní infrastruktura – parkoviště pro návštěvníky;
- související technická infrastruktura;
- oplocení;
- zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura a výška zástavby není stanovena, budou posuzovány individuálně, stavby svou hmotou a výškou nesmí narušovat charakter sídla;
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků zeleň.

OH Občanské vybavení - hřbitov**Hlavní využití:**

- pohřebiště určené pro pietní ukládání ostatků zemřelých.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s pohřebnictvím (např. kaple, márnice, hygienické zázemí pro návštěvníky, kancelář správce);
- stavby související s údržbou hřbitova;
- stavby občanského vybavení slučitelné s účelem pohřebnictví;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- cesty;
- zeleň.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy, daný jejím hlavním využitím.

Plochy dopravní infrastruktury**DS Dopravní infrastruktura – silniční****Hlavní využití:**

- silnice včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.).

Přípustné využití:

- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy);
- odstavné a parkovací plochy;
- nezbytná technická vybavenost;
- zařízení pro odtok dešťové vody;
- chodníky;
- cyklostezky;
- veřejné osvětlení;
- stavby a opatření pro odvedení srážkových vod;
- liniové stavby inženýrských sítí;
- protihluková opatření;
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- mimo zastavěné území budou liniové stavby technické infrastruktury vedeny mimo těleso silnice, s výjimkou nezbytných křížení.

DZ Dopravní infrastruktura – železnice**Hlavní využití:**

- stavby a zařízení železniční dopravy (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty kolejiště, stanice, zastávky, nástupiště).

Přípustné využití:

- stavby dopravní a technické vybavenosti;
- odstavné a parkovací plochy pro autobusy a nákladní automobily;
- stavby dopravního železničního vybavení;
- stavby údržby železničních a pozemních komunikací;
- garáže, řadové garáže;
- chodníky;
- cyklostezky;
- stavby a opatření pro odvedení srážkových vod;
- liniové stavby inženýrských sítí;
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

DX Dopravní infrastruktura – komunikace místního významu**Hlavní využití:**

- místní komunikace, účelové komunikace a zpevněné plochy v zastavěném území sítel nemající charakter veřejných prostranství, podružné cesty a plochy mimo zastavěné území (polní a lesní cesty).

Přípustné využití:

- odstavné a parkovací plochy;
- veřejné osvětlení;
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň;
- technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- podél komunikací v krajině v přímé návaznosti na zemědělské plochy výsázení minimálně jednostranných pásů doprovodné (stromořadí).

Plochy technické infrastruktury**TI Technická infrastruktura – inženýrské sítě****Hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury (čistírny odpadních vod, úpravní vody, vodojemy, regulační stanice, rozvodny vysokého napětí, malé vodní elektrárny, telekomunikační zařízení).

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura;
- zpevněné plochy;
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;

- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

TO Technická infrastruktura - nakládání s odpady

Hlavní využití:

- sběrný dvůr.

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura;
- stavby, zařízení a jiná opatření nezbytná pro provoz sběrného dvora;
- zpevněné plochy;
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu a přidružené drobné výroby.

Přípustné využití:

- stavby pro úpravu a zpracování zemědělských komodit;
- výrobní a nevýrobní služby;
- drobná výroba;
- skladování související s hlavním a přípustným využitím;
- související administrativní a stravovací zařízení;
- služební a pohotovostní byty;
- související technická a dopravní infrastruktura;
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň.

Nepřípustné využití:

- samostatné skladové areály, výrobní areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu;
- bioplynová stanice;
- zemědělská živočišná výroba, jejíž negativní účinky překračují hranice stanoveného pásma hygienické ochrany a ovlivnily by nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snížily kvalitu prostředí;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;

- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby nepřekročí stávající výšku zástavby (s výjimkou skladovacích sil a technologických zařízení);
- zastavění pozemků maximálně 40% plochy pozemku v rámci jednoho areálu;
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod minimálně 30% ploch pozemku v rámci jednoho areálu;
- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku;
- směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám obytným a směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků pás ochranné a izolační zeleně z místně původních druhů dřevin.

Plochy veřejných prostranství

PV Veřejná prostranství

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství - návsi, komunikace, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- místní, obslužné a účelové komunikace;
- pěší cesty;
- cyklostezky;
- parkovací stání;
- zastávky autobusu;
- odvodnění vozovky a území;
- liniové stavby technické infrastruktury;
- prvky drobné architektury (přístřešky autobusových zastávek, sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, kapličky apod.);
- telefonní budky, prodejní stánky;
- informační systémy;
- drobná dětská hřiště;
- vodní plochy;
- zeleň;
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

ZV Veřejná prostranství – veřejná zeleň (park)

Hlavní využití:

- veřejná zeleň s parkovou úpravou.

Přípustné využití:

- cesty a účelové komunikace;
- cyklostezky;

- liniové stavby technické infrastruktury;
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, kapličky apod.),
- informační systémy;
- drobná dětská hřiště;
- vodní plochy;

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Plochy zeleně

ZS Zeleň soukromá a vyhrazená

Hlavní využití:

- plochy soukromé zeleně, zejména zahrady a sady v zastavěném i nezastavěném území, nezahrnuté do jiných druhů ploch.

Přípustné využití:

- pěstitelské a chovatelské činnosti pro vlastní potřebu;
- na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m² zastavěné plochy, sloužící k řádnému využívání pozemků;
- oplocení;
- technická infrastruktura v nezbytném rozsahu;
- opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nepodsklepené stavby o výškové hladině maximálně 1 NP.

ZS1 Zeleň soukromá a vyhrazená

Hlavní využití:

- plochy soukromé zeleně, zejména zahrady a sady v zastavěném i nezastavěném území, nezahrnuté do jiných druhů ploch.

Přípustné využití:

- pěstitelské a chovatelské činnosti pro vlastní potřebu;
- technická infrastruktura v nezbytném rozsahu;
- prvky ÚSES.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které by narušily stávající prvky ÚSES;
- oplocení.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

ZO Zeleň ochranná a izolační**Hlavní využití:**

- plochy ochranné a izolační zeleně.

Přípustné využití:

- technická a dopravní infrastruktura;
- oplocení;
- technická zařízení k likvidaci dešťových vod;
- hluková opatření;
- opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

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

Plochy vodní a vodohospodářské**W Plochy vodní a vodohospodářské****Hlavní využití:**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň - břehové porosty;
- úpravy toku - protipovodňová opatření;
- požární nádrž;
- vodní díla;
- nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování volného nezastavitelného pásu podél vodních toků a melioračních struh v šířce 6 m od břehové hrany.

Plochy nezastavěného území**NZ Plochy zemědělské****Hlavní využití:**

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka;

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;
- prvky ÚSES,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území;
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní díla a toky;
- liniové a plošné stavby dopravní a technické vybavenosti;
- cesty pro pěší, cyklistické stezky, hipostezky;
- drobná krajinná architektura;
- stavby pro turistiku (altány, odpočinková a informační místa);
- dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím (např. polní cesty, závlahy, odvodnění);
- oplocení pastevních areálů a výběhů, pokud nenaruší prostupnost krajiny;
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků;
- změny kultur zemědělské půdy (např. na trvalé travní porosty, pozemky určené k plnění funkcí lesa);
- vodní plochy.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím.

NL Plochy lesní

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Přípustné využití:

- hospodářské využití, hospodaření na základě LHP;
- stavby, zařízení a jiná opatření nezbytná pro obhospodařování lesa;
- dopravní a technická infrastruktura zajišťující plnění souvisejících produkčních a mimoprodukčních funkcí;
- opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření;
- vodní plochy a revitalizace vodních toků;
- prvky ÚSES;
- cesty pro pěší a cyklistické stezky, hipostezky;
- drobná krajinná architektura;
- liniové a plošné stavby dopravní a technické vybavenosti;
- stavby pro turistiku (altány, odpočinková a informační místa).

Nepřípustné využití:

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

NP Plochy přírodní

Hlavní využití:

- plochy s převažující přírodní funkcí zahrnující prvky ÚSES a přírodně cenné pozemky.

Přípustné využití:

- vodní plochy a vodní toky;
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území;
- cesty pro pěší;
- ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je ponechat přirozenému vývoji.

podmíněně přípustné:

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu;
- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví;
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky;
- ohradníky pro letní pastvu dobytka, oplocenky k zajištění nových výsadeb v rámci revitalizačních akcí (např. obnova a zřizování zeleně remízků, biokoridorů a biocenter);

za prokázání splnění podmínky, že:

- nebude narušena ekologická funkce plochy;
- nejsou v rozporu s ekologickou funkcí plochy;
- je zachována průchodnost krajinou.

Nepřípustné využití:

- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny;
- další stavby, včetně staveb pro zemědělství, lesnictví s výjimkou seníků;
- oplocování s výjimkou oplocování pastevních areálů a účelového oplocení lesních školek;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

NS Plochy smíšené nezastavitelného území**Hlavní využití:**

- nezastavěné území bez převažujícího způsobu využití, kde nelze jednoznačně oddělit plochy,
- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, s preferencí extenzivní produkce, nevyžadující zornění (louky, pastviny),
- prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky.

Přípustné využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu,
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků a mokřadů bez rozlišení převažujícího způsobu využití,
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů,
- prvky územního systému ekologické stability, včetně staveb s ním souvisejících,
- stavby a zařízení pro pastevectví,
- dopravní a technická infrastruktura,
- cesty pro pěší a cyklistické stezky, hipostezky,
- stavby pro turistiku (altány, odpočinková a informační místa).
- drobná krajinná architektura,
- ochranná a izolační zeleň,
- protierozní opatření,
- protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr.

Podmínečně přípustné využití:

- oplocení stávajících sadů a zahrad v návaznosti na zastavěné území, pokud nenaruší prostupnost krajiny,
- ohradníky pro letní pastvu dobytka, oplocenky k zajištění nových výsadeb v rámci revitalizačních akcí (např. obnova a zřizování zeleně remízků, biokoridorů a biocenter), za prokázání podmínky, že je zachována průchodnost krajinou.

Nepřípustné využití:

- činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška staveb pro pastevectví (seníků, přístřešků pro letní pastvu apod.) 3 m nad terénem,
- oplocování s výjimkou oplocování pastevních areálů a účelového oplocení lesních školek.

f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

Stanovené podmínky prostorového uspořádání jednotlivých ploch by měly napomoci k začlenění nové zástavby do zástavby stávajících sídel a do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Podmínky prostorového uspořádání pro zajištění ochrany krajinného rázu:

- citlivé začlenění nové výstavby do okolní zástavby i do krajiny;
- ochrana stavební dominanty kostela Nejsvětější Trojice a přírodní dominanty kopce Pičhory;
- zachování měřítka a charakteru zástavby;
- dodržení maximální výškové hladiny zástavby;
- dodržení procenta zastavění pozemku;
- výsadba pásu zeleně směrem do volné krajiny pro zajištění lepšího zapojení nové zástavby do krajiny;
- u zemědělského areálu výsadba zeleně i směrem k obytné a smíšené obytné zástavbě;
- obnova výsadby liniové zeleně podél silnic a komunikací místního významu;

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

Územním plánem Dobřichov jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v souladu s §170 stavebního zákona v platném znění, vyznačeny jsou v grafické části dokumentace ve výkrese 03 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace:

Dopravní infrastruktura:

- VD01** silnice II/329: nové napojení Kouřimi a Radimi na silnici I/12;
- VD02** rozšíření stávající místní komunikace směrem k hřišti;
- VD03** místní komunikace ke stávající klubovně u hřiště;
- VD04** místní komunikace v zastavitelné ploše Z03;
- VD05** cyklotrasa z Dobřichova do Peček;
- VD06** cyklotrasa z Dobřichova od hřbitova směrem do Plaňan;

VD07 rozšíření stávající místní komunikace směrem k Cihelně

Technická infrastruktura:

VT01 zdvojení el. vedení VVN 400kV Čechy – střed – Týnec a všech staveb souvisejících.

Veřejné prostranství:

VP01 veřejné prostranství – veřejná zeleň (park) (ZV);

g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit

Územním plánem Dobřichov jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona v platném znění, vyznačeny jsou v grafické části dokumentace ve výkrese 03 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace:

VU01 regionální biokoridor RK1241 Výrovka - Chroustovské údolí.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán Dobřichov vymezuje veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo v souladu s § 101 stavebního zákona. Předkupní právo bude vloženo ve prospěch obce Dobřichov.

PP01 veřejné prostranství (PV)

Náležitosti zápisu na listy vlastnictví k zapsání předkupního práva obce Dobřichov k uvedeným pozemkům do listu vlastnictví na katastrálním úřadě.

Označení:	Druh VPS/VP:	Ve prospěch:	Kat. území:	Dotčené pozemky:
PP01	VP	Obec Dobřichov	Dobřichov	p.p.č. 91/2 p.p.č. 742 st.p.č. 44/2

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou územním plánem stanovena.

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití

Územní plán Dobřichov vymezuje plochu územní rezervy R01 pro bydlení v rodinných domech příměstské (BI).

k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno dohodou o parcelaci

Územní plán Dobřichov nevymezuje žádné plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování dohoda o parcelaci.

l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán Dobřichov vymezuje plochu Z01 (v části určené pro bydlení v rodinných domech příměstské BI) a plochu Z02 (bydlení v rodinných domech příměstské BI), ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití zpracování územní studie.

Lhůta pro vypracování studie je 5 let.

Účel a cíl prověření:

- stanovení základních podmínek pro výstavbu rodinných domů s vymezením obslužných komunikací, napojených na stávající komunikace v zastavěném území, napojení na technickou infrastrukturu;
- u plochy Z02 vymezení plochy veřejného prostranství o min. velikosti 1000 m², ploch veřejné zeleně a případně dalších způsobů využití, které umožňují plochy příměstského bydlení v rodinných domech v souladu se závaznými podmínkami využití;
- u plochy Z02 návrh etapizace výstavby;
- studie bude řešit variantní uspořádání zástavby na základě požadavků vlastníků a obce;

m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Územní plán Dobřichov nevymezuje žádné plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití regulačním plánem.

n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán Dobřichov nestanovuje pořadí změn v území.

o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Územní plán Dobřichov nevymezuje žádné plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití územní studií.

p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část návrhu územního plánu Dobřichov obsahuje 35 číslovaných stran (z toho 2 strany úvodní).

Grafická část návrhu územního plánu Dobřichov obsahuje 4 výkresy:

01	Výkres základního členění území	1: 5 000
02	Hlavní výkres	1: 5 000
03	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000
06	Dopravní a technická infrastruktura	1 : 5 000