

## Obec Heřmaničky

---

# ÚZEMNÍ PLÁN HEŘMANIČKY

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VYJADŘUJÍCÍ PRÁVNÍ STAV PO NABYTÍ ÚČINNOSTI ZMĚNY Č.2

**Září 2021**

Údaje o vydání a nabytí účinnosti územního plánu a jeho změn:

Územní plán Heřmaničky byl vydán Zastupitelstvem obce Heřmaničky  
- nabytí účinnosti 24. 5. 2019

Změna č. 1 územního plánu Heřmaničky byla vydána Zastupitelstvem obce Heřmaničky  
- nabytí účinnosti 2. 4. 2021

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

správní orgán, který změnu č. 1 ÚP vydal      usnesení č.      datum nabytí účinnosti změny ÚP

Zastupitelstvo obce Heřmaničky

oprávněná úřední osoba pořizovatele      podpis      razítko

Ing. Michal Vršecký

referent úřadu územního plánování

Městský úřad Votice

Odbor výstavby, územního plánování

a životního prostředí,

oddělení úz. plánování a živ. prostředí



**Objednatel:**



**Obec Heřmaničky,**

Heřmaničky 28. 257 89 Heřmaničky

určená zastupitelka: Jarmila Trachtová, starostka obce

**Pořizovatel:**



**Městský úřad Votice,**

Komenského náměstí 700, 259 17 Votice

Odbor výstavby, územního plánování a ŽP,

oprávněná úřední osoba: Ing. Michal Vršecký

**Zhotovitel a projektant:**

**Ing. arch. Milan Salaba**

autorizovaný architekt ČKA (č. aut. 01467)

Štefánikova 77/52, 150 00 Praha 5

Ve spolupráci s:

**Mgr. Petr Koloušek**

Úplné znění územního plánu je zpracováno ve struktuře původní ÚPD - tj. Územního plánu Heřmaničky (vyd. 2019) ve znění po zapracování řešení Změny č. 1 (vyd. 2021) a Změny č. 2, s náležitostími platných legislativních předpisů - zejm. zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

## Obsah

<b>A</b>	<b>Textová část</b>	<b>5</b>
A.1	Vymezení zastavěného území	5
A.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
A.2.1	Koncepce rozvoje území obce	5
A.2.2	Rozvoj a podpora cestní sítě, zejména pro pěší a cyklisty. Ochrana a rozvoj hodnot	7
A.3	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
A.3.1	Urbanistická koncepce	7
A.3.2	Vymezení zastavitelných ploch (Z) a ploch přestavby (P)	9
A.3.3	Systém sídelní zeleně	11
A.4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití	11
A.4.1	Technická infrastruktura – energetika a spoje	11
A.4.2	Technická infrastruktura – vodní hospodářství	13
A.4.3	Dopravní infrastruktura	15
A.4.4	Občanské vybavení, veřejný prostor	16
A.4.5	Odpadové hospodářství	17
A.5	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	17
A.5.1	Koncepce uspořádání krajiny	17
A.5.2	Vymezení ploch změn v krajině	18
A.5.3	Ochrana přírody a krajiny	19
A.5.4	Územní systém ekologické stability	20
A.5.5	Prostupnost krajiny	21
A.5.6	Protierozní opatření	21
A.5.7	Ochrana před povodněmi	22
A.5.8	Rekreace	22
A.5.9	Staré ekologické zátěže	22
A.5.10	Dobývání nerostů	22
A.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	23
A.6.1	Použité pojmy	24
A.6.2	Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	26
A.7	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	53
A.8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	53
A.9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	54
A.10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	54
A.11	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	54
A.12	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	54
A.13	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	54
A.14	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	55
A.15	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	55
A.16	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	55
<b>B</b>	<b>Grafická část územního plánu</b>	<b>56</b>

# A Textová část

## A.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 15. 8. 2020 a je patrné z výkresu základního členění území, hlavního výkresu a koordinačního výkresu.

Změna č. 1: Doplněna aktualizace k datu 15. 8. 2020 (v rámci změny č. 1 ÚP obsaženo ve výkresu č. 1 – Schéma změn).

Změna č. 2: Aktualizace zastavěného území je provedena k datu 23. 4. 2021, hranice zastavěného území se od poslední změny nemění.

## A.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

### A.2.1 Koncepce rozvoje území obce

Základní členění území obce Heřmaničky:

- část zastavěná:
  - k. ú. Velké Heřmanice – sídla Křenovičky, Dědkov, Březina, Velké Heřmanice a další roztroušená zástavba (Hory, Na Brandě a Na Balkáně)
  - k. ú. Heřmaničky – sídla Heřmaničky, Čišťovice a Loudilka tvořící hlavní sídelní celek řešeného území, Jiříkovec, Jíví, Karasova Lhota a další roztroušená zástavba (Jarešův mlýn, Bída, Strašík, Na podskale)
  - k. ú. Arnoštovice – sídla Arnoštovice, Jestřebice, Durdice, osada Peklo a tzv. Dolejší mlýn
- část nezastavěná
  - plochy zemědělské, lesní, vodní a vodohospodářské, mimolesní zeleně a plochy smíšené nezastavěného území, dále také stavby liniového charakteru, které jsou vymezeny v samostatných plochách (sít' významných komunikací pro pozemní přepravu – silnice a železnice) nebo jsou zahrnuty v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití (stavby technické infrastruktury a komunikace nižšího významu) – více viz podmínky využití těchto ploch v kapitole A.6.
- rozvojové plochy:
  - zastavitelné plochy na pomezí území zastavěného a nezastavěného (převážně pro bydlení a související funkční využití (veřejná prostranství, občanská vybavenost, zemědělská výroba přidružená k obytným plochám);
  - plochy přestaveb v intravilánu sídel;
  - plochy změn v krajině – krajinná opatření nezastavitelná;

Principy koncepce rozvoje území obce Heřmaničky:

- Navržený rozvoj obce kopíruje stávající sídelní uspořádání, je směřován převážně do centrálního sídelního celku (Heřmaničky, Čišťovice a Loudilka) a do jeho návaznosti. Menší sídla v řešeném území jsou rozvíjena s ohledem na potenciál k růstu a výstavbě, zastavitelné plochy jsou proto relativně malého rozsahu a nachází se v sídlech Velké Heřmanice, Křenovičky, Arnoštovice, Jiříkovec, Jíví a Bída.
- Vytvoření veřejného prostoru vyššího významu v ploše P06 (v místě stávající železniční tratě po jejím přeložení) a Z33 (Arnoštovice).
- V plochách Z06 a Z10 jsou dále navrženy plochy veřejných prostranství v rozsahu přibližně odpovídajícím požadavkům relevantních právních předpisů.
- Částečně nevyužitý výrobní areál v Heřmaničkách je navržen ke změně funkčního využití a tedy potenciální transformaci na smíšenou obytnou funkci (plochy P05).

- Podpora individuálního hospodaření v udržitelnějších formách přidružené k obytným plochám, k rozvoji těchto aktivit slouží plochy Z41 v Křenovičkách a Z35 a Z37 v Durdicích. V plochách smíšených venkovských (SV) se umožňuje hospodářská činnost vyššího rozsahu podmíněná slučitelností s funkcí bydlení. Veškeré obytné plochy (BV) mohou doplňkově sloužit k samozásobitelskému hospodaření či jiným formám produkce malého rozsahu s vyloučením negativních vlivů na obytné prostředí.
- Vytvoření podmínek pro významnou dopravní stavbu celorepublikového významu (resp. mezinárodního) – dálnici D3, dále přeložku železniční tratě č. 220, přeložku silnice II/221 a veškeré související a vyvolané dopravní stavby. Pro tyto stavby jsou vymezeny koridory o dostatečné šíři umožňující jejich realizaci, stanovené jako veřejně prospěšné záměry.
- Při návrhu veškerých rozvojových ploch i stanovení stávajícího využití území byly posuzovány limity využití území vyplývající z právních předpisů a jiných dokumentů. V případě střetů s těmito limity je navržené řešení odůvodněno v příslušných kapitolách a doplněny jsou další podmínky využití těchto ploch s cílem minimalizovat možné negativní dopady na udržitelný rozvoj území.
- Změny v území (výstavba, přestavby) jsou podmíněny omezením výšky staveb, aby nedocházelo k tvorbě dominant a nová zástavba dodržela stávající výškovou hladinu. Dále jsou pro veškerou novou výstavbu stanoveny limity maximálního využití stavebních pozemků (zastavenost), minimálního podílu zeleně a minimální velikosti pozemku. Ve vytipovaných plochách je vyžadováno zachování charakteru zástavby. Všechny tyto podmínky jsou stanoveny zejména pro rámcové zachování rázu sídel.
- Koncepce zahrnuje podmínky pro ochranu hodnotných ploch v nezastavěném území – předmětu obecné ochrany přírody a krajiny a přírodních zdrojů. Koncepce tudíž podmínkami využití území chrání plochy významných krajinných prvků stanovených v zákoně - zábor lesních pozemků je navržen jen ve zcela nezbytném rozsahu, vodní plochy a toky jsou plně respektovány a zvláštní pozornost je věnována ochraně údolních niv.
- Koncepce je cílena na rámcové zachování krajinného rázu a ochranu jeho pozitivních znaků. K těmto cílům je stanovena řada opatření, předně potom podmínky prostorového uspořádání výstavby v zastavěných a zastavitelných plochách (včetně podmínky zachování charakteru výstavby ve vybraných rozvojových plochách), podmínky pro umístění staveb v nezastavěném území, vyčlenění „nezastavitelných“ ploch zeleně v sídlech a obecně příhodné členění území na plochy s rozdílným způsobem využití, zejména v pohledově se uplatňujících lokalitách. Ke kladnému vývoji v tomto ohledu přispívá také navržená etapizace rozvoje rozsáhlejších rozvojových ploch (Z10 a Z40).
- Zemědělský půdní fond je chráněn zahrnutím ekostabilizačních a protierozních opatření, zejména vyčleněním erozně ohrožených částí ZPF a stanovením podmínek pro hospodaření s cílem snížit erozní rizika.
- Koncepce zahrnuje návrh územního systému ekologické stability, který odpovídá nadřazeným oborovým dokumentacím, metodickým pokynům a situaci v okolních obcích, je stanoven s ohledem na využití krajiny k produkčním účelům.
- Širší vztahy v území je zohledněno zahrnutím ploch a koridorů nadmístního významu pro dopravní a technickou infrastrukturu, územní systém ekologické stability, přičemž sledována byla návaznost na stav v okolních obcích a zohlednění záměrů nadmístního významu. V širších územních vztazích byla dále řešena potřeba navržení ploch.

Změna č. 1: Koncepce rozvoje se nemění, nejsou navrženy žádné nové zastavitelné plochy. U jedné plochy dochází jen k úpravě regulativů a etapizace.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

## **A.2.2 Rozvoj a podpora cestní sítě, zejména pro pěší a cyklisty. Ochrana a rozvoj hodnot**

### **Cestní síť**

Cestní síť v území je zachována ve stávající podobě, její rozvoj lze dle aktuálních požadavků provádět s ohledem na stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kap. A.6.2)

Ve vhodných směrech je navrženo doplnění cestní sítě (cestní síť – návrh), nejsou vymezeny plochy výhradně pro založení těchto cest.

### **Ochrana a rozvoj hodnot**

V řešeném území se nachází hodnoty v členění na kulturní, civilizační a přírodní. Jsou v územním plánu specifikovány a jsou stanoveny podmínky jejich zachování a možného rozvoje. Specifikace hodnot území je uvedena v kapitole C.10.7. Ochrana a rozvoj hodnot (v části odůvodnění).

#### Návrhy opatření (obecně pro ochranu a rozvoj hodnot):

- vyloučení rozvoje sídla v lokalitách s přírodními a dalšími hodnotami;
- odpovídající funkční využití ploch, ve kterých se hodnoty nachází a v jejich blízkosti;
- vyloučení rozvoje s potenciálně negativním vlivem na hodnoty v řešeném území i mimo něj;
- zamezení vzniku negativních dominant, zachování rázu sídel i krajiny nastavením vhodných podmínek rozvoje.

Změna č. 1: Nedochozí k žádným úpravám. Celá kapitola zůstává nezměněná.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

## **A.3 Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **A.3.1 Urbanistická koncepce a kompozice**

#### Koncepce rozvoje sídel a dalších zastavěných ploch:

#### **Heřmaničky, Čištěvice a Loudilka**

Sídlo je předěleno železniční tratí, která je plánována k přeložení. Koridor DK03 je trasován východně od sídla, s co nejmenším zásahem do zastavěného území. V centrálním prostoru sídla se připravuje transformace plochy železnice na veřejné prostranství vyššího významu zahrnující nový objekt obecního úřadu, autobusovou stanici, veřejnou zeleň a další využití (plocha P06). Dále je navržena přeložka silnice II/121 (Koridor DK02). Významné rozvojové plochy pro bydlení Z06 a Z07 jsou navrženy na jihozápadě zastavěného území (zahrnující vymezení místních komunikací a plochu pro veřejné prostranství) a v tomtéž prostoru také menší zastavitelné plochy pro několik jednotek RD (Z04, Z05, Z08, Z09, Z19, Z20). V severní polovině sídla (místní část Heřmaničky) jsou navrženy významné rozvojové plochy doplňující současnou roztroušenou zástavbu na západním okraji (Z10-a/b, Z11, Z12, P02), zahrnující veřejná prostranství a veřejné komunikace. Při silnici do Velkých Heřmanic severozápadním směrem jsou navrženy rozvojové plochy Z13, Z14, Z15 a P04. Východní okraj řešeného území je prakticky zachován ve stávající podobě. Je zde ovšem navržena transformace části bývalého výrobního komplexu na smíšenou obytnou funkci (P05).

#### **Jiříkovec**

Zahrady v severním cípu drobného sídla jsou navrženy k transformaci na bydlení, ve směru do otevřené krajiny je navržen pás soukromé zeleně (P08).

## **Jestřebice**

Sídlo je navrženo k rozvoji pouze 1 plochou (Z38) pro jeden rodinný dům. Tato plocha se drobně rozšiřuje (Zm2-2) pouze z hlediska souladu se stavem.

## **Arnoštovice**

Sídlo je doplněno několika menšími zastavitelnými plochami pro bydlení (Z30, Z31, Z32 a Z34) a k transformaci jsou navrženy zahrady (P11). Navrženo je dále veřejné prostranství mezi sídlem a plochou hřbitova (Z33). V návaznosti na plochu Z30 se sídlo doplňuje další plochou pro bydlení Zm2-1.

## **Durdice**

Stávající zemědělský areál na severozápadě sídla je navržen k rozšíření (Z35 a Z37) a toto rozšíření pokračuje východním směrem v návaznosti na smíšenou plochu pro bydlení, která je využívána k produkčním činnostem.

## **Velké Heřmanice**

Rozvoj sídla navazuje na stávající územně plánovací dokumentaci v podobě zastavitelné plochy pro bydlení s označením Z44 v západní části, a Z45 resp. Z46 v části východní. V jádru sídla je k transformaci na bydlení navržena stávající stavba pro občanskou vybavenost (P15).

## **Křenovičky**

Na východě sídla je při stávající místní komunikaci navržena plocha pro bydlení Z40, ve které je výstavba etapizována (využití části „b“ je podmíněno většinovým využitím části „a“) a v jihozápadní části plocha smíšená obytná Z43, obě ohraničené pásy soukromé zeleně ve směru k zemědělsky využívaným plochám. Zcela na západě sídla je navržena zastavitelná plocha Z41 určená pro zemědělskou výrobu malého rozsahu, která doplňuje současnou smíšenou obytnou plochu v její blízkosti. Využití všech ploch pro bydlení musí svým charakterem odrážet stávající zástavbu sídla.

## **Ostatní sídla a samoty**

Řešeným územím prochází koridor DK01 pro stavbu dálnice D3, zahrnující veškeré související a vyvolané stavby. Ostatní sídla a samoty nejsou doplněny zastavitelnými plochami ani v nich nejsou navrženy změny funkčního využití ploch. Rozvoj v nich lze realizovat formou opětovného využití neobývaných budov, jejich přestavbami a dělením stávajících zastavěných stavebních pozemků, pokud to jejich prostorové parametry umožňují. Tyto možnosti se nabízí ve všech sídlech v řešeném území.

Změna č. 1: Urbanistická koncepce ani kompozice se nemění, doplňuje se specifikace urbanistické kompozice:

### Urbanistická kompozice

Urbanistická kompozice se projevuje u některých sídel řešeného území, vymezených v ÚAP jako urbanisticky hodnotné lokality:

**Křenovičky** (k. ú. Velké Heřmanice): zachovalá urbanistická struktura venkovské zástavby zemědělských usedlostí a chalup, shodná výšková hladina zástavby a hmotového ztvárnění objektů

**Arnoštovice** (k. ú. Arnoštovice): centrální části vsi, urbanisticky hodnotná venkovská zástavba se štítovou orientací do návsi, jednotná výšková hladina zástavby i hmotového ztvárnění objektů, prostoru dominuje kostel (objekt na p.p.č. 87 poněkud narušuje celkovou koncepci zástavby)

**Durdice** (k. ú. Arnoštovice): volnější zástavba kolem návsi, obytné objekty statků orientované štítem do návsi, chalupy orientované okapovou stranou do návsi

**Jestřebice** (k. ú. Arnoštovice): zachovalé hmotové venkovské uspořádání usedlostí, shodná výšková hladina zástavby, střídání štítových a okapových stran do veřejného prostranství podle typu stavby, štítem převážně obytné objekty, okapovou stranou hospodářské objekty



**Velké Heřmanice:** zachovalá urbanistická struktura venkovské zástavby v centrální části sídla kolem nepravidelně utvářené návsi

**Jiví** (k. ú. Heřmaničky): rozvolněná zástavba jednopodlažních usedlostí a chalup ve svažitém terénu, s převažující podélnou orientací vůči komunikaci

Jednotlivá sídla si i nadále zachovávají svébytnost samostatných menších sídel s jejich charakteristickými kompozičními znaky (siluety sídel ve zvlněné krajině, smíšená venkovská nízkopodlažní zástavba s propojením zeleně do krajiny, aj.). Obecně platí pro celé území obce, zejména však pro výše uvedená sídla, že další rozvoj je založen na respektování této charakteristiky a charakteru zástavby (viz výklad pojmů v kap. A.6.1) – s důrazem na prvotní využití proluk a přestaveb nevhodně využívaných ploch.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, pouze se doplňují dvě plochy menšího rozsahu v Jestřebicích a v Arnošticích.

### A.3.2 Vymezení zastavitelných ploch (Z) a ploch přestavby (P)

#### Zastavitelné plochy

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy, značené indexem Z a pořadovým číslem. Zastavitelné plochy jsou plochy vně zastavěného území, jejich seznam je uveden v tabulce 1 a graficky jsou vyjádřeny ve výkresu základního členění území, hlavním a koordinačním výkresu.

Tabulka 1 NAVRŽENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY, VÝMĚRA

Id. plochy	Místní část	Popis rozvojového záměru	Výměra (ha)
Z04	Loudilka	Bydlení v rodinných domech (BV)	0,19
Z05	Čišťovice	Bydlení v rodinných domech (BV), zahrady (ZS)	0,20
Z06	Čišťovice	Bydlení v rodinných domech (BV), veřejné komunikace, veřejná prostranství (PV), zahrady (ZS)	3,41
Z07-a	Čišťovice	Bydlení v rodinných domech (BV)	0,65
Z07-b	Čišťovice	Bydlení v rodinných domech (BV)	0,21
Z08	Heřmaničky	Bydlení v rodinných domech (BV), zahrady (ZS)	0,62
Z09	Heřmaničky	Bydlení v rodinných domech (BV)	0,19
Z10-a	Heřmaničky	Bydlení v rodinných domech (BV), veřejné komunikace	1,58
Z10-b	Heřmaničky	Bydlení v rodinných domech (BV), zahrady (ZS)	0,96
Z11	Heřmaničky	Bydlení v rodinných domech (BV), veřejné komunikace	0,35
Z12	Heřmaničky	Bydlení v rodinných domech (BV), veřejné komunikace (PV), zahrady (ZS)	1,22
Z13	Heřmaničky	Bydlení v rodinných domech (BV), zahrady (ZS)	2,07
Z14	Heřmaničky	Bydlení v rodinných domech (BV)	0,68
Z15	Heřmaničky	Bydlení v rodinných domech (BV)	0,22
Z16	Heřmaničky	Bydlení smíšené s produkční funkcí (SV), zahrady (ZS)	0,16
Z18	Čišťovice	Bydlení v rodinných domech (BV), zahrady (ZS), veřejná komunikace (PV), izolační zeleň (ZO)	0,86
Z19	Čišťovice	Bydlení v rodinných domech (BV)	0,19
Z20	Čišťovice	Bydlení v rodinných domech (BV)	0,16
Z21	Čišťovice	Bydlení v rodinných domech (BV), zahrady (ZS)	0,36
Z30	Arnošovice	Bydlení v rodinných domech (BV)	0,30
Z31	Arnošovice	Bydlení v rodinných domech (BV)	0,28
Z32	Arnošovice	Bydlení v rodinných domech (BV), zahrady (ZS)	0,19
Z33	Arnošovice	Veřejné prostranství (PV)	0,18
Z34	Arnošovice	Bydlení v rodinných domech (BV)	0,43
Z35	Durdice	Rozšíření areálu zemědělské výroby (VZ)	0,19

Id. plochy	Místní část	Popis rozvojového záměru	Výměra (ha)
Z37	Durdice	Zemědělská výroba malého rozsahu (VZ1)	0,65
Z40-a	Křenovičky	Bydlení v rodinných domech (BV), zahrady (ZS)	0,47
Z40-b	Křenovičky	Bydlení v rodinných domech (BV)	0,45
Z41	Křenovičky	Zemědělská výroba malého rozsahu (VZ1), zahrady (ZS)	1,40
Z43	Křenovičky	Bydlení smíšené s produkční funkcí (SV), zahrady (ZS)	1,04
Z44	Velké Heřmanice	Bydlení v rodinných domech (BV), veřejné komunikace, veřejná prostranství (PV)	1,07
Z45	Velké Heřmanice	Bydlení v rodinných domech (BV), veřejné komunikace (PV), zahrady (ZS)	0,76
Z46	Velké Heřmanice	Bydlení v rodinných domech (BV), veřejné komunikace (PV)	0,63
Z38	Jestřebice	Bydlení v rodinných domech (BV)	0,35
Zm2-1	Arnoštovice	Bydlení v rodinných domech (BV), veřejné komunikace (PV)	0,67
Zm2-2	Jestřebice	Bydlení v rodinných domech (BV1)	0,15
Celkem			23,49

*Pozn.: Po společném jednání byly některé plochy zrušeny na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek, proto je číselná řada neúplná (číslování ploch bylo ponecháno). Zrušené plochy jsou: Z01, Z02, Z03, Z15, Z17, Z22, Z23, Z36 (plocha pro dálnici D3 - původně označená Z01 - je v souladu s metodikou označena jako koridor dopravy DK01). Po veřejném projednání byla doplněna plocha Z15 a v souladu s vyhodnocením upraveny výměry a funkční vymezení některých ploch.*

**Změna č. 1:** Nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy (plochy změn vně zastavěného území).

**Změna č. 2:** Doplnují se dvě nové rozvojové plochy Zm2-1 a Zm2-2..

## Plochy přestaveb

Územní plán vymezuje plochy přestaveb, značené indexem P a pořadovým číslem. Plochy přestaveb jsou plochy uvnitř zastavitelného území, jejich seznam je uveden v tabulce 2 a graficky jsou vyjádřeny ve výkresu základního členění území, hlavním a koordinačním výkresu.

Tabulka 2 NAVRŽENÉ PLOCHY PŘESTAVEB, VÝMĚRA

Id. plochy	Místní část	Popis rozvojového záměru	Výměra (ha)
P01	Heřmaničky	Bydlení v rodinných domech (BV), veřejné komunikace (PV)	0,44
P02	Heřmaničky	Bydlení v rodinných domech (BV), zahrady (ZS)	0,44
P03	Heřmaničky	Bydlení v rodinných domech (BV)	0,40
P04	Heřmaničky	Bydlení v rodinných domech (BV)	0,21
P05	Heřmaničky	Bydlení smíšené s produkční funkcí (SV)	0,84
P06	Heřmaničky	Veřejné prostranství (PV), revitalizace jádra sídla v návaznosti na změnu trasy železniční dráhy	2,34
P08	Jiříkovec	Bydlení v rodinných domech (BV), zahrady (ZS)	0,46
P11	Arnoštovice	Bydlení v rodinných domech (BV), zahrady (ZS)	0,35
P15	Velké Heřmanice	Bydlení v rodinných domech (SV)	0,01
Celkem			5,49

*Pozn.: Po společném jednání byly některé plochy zrušeny na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek, proto je číselná řada neúplná (číslování ploch bylo ponecháno). Zrušené plochy jsou: P07, P10. Po veřejném projednání byly v souladu s vyhodnocením upraveny výměry a funkční vymezení některých ploch.*

**Změna č. 1:** Nedochází k žádným úpravám. Celá kapitola zůstává nezměněná.

**Změna č. 2:** Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

Pozn.: Plochy změn v krajině jsou uvedeny v kap. A.5.2.

### A.3.3 Systém sídelní zeleně

Návrhy opatření pro zachování a rozvoj systému sídelní zeleně:

- stanovují se plochy zahrad (ZS stav i návrh) na přechodech sídla do krajiny (rozvojové plochy Z05, Z06, Z12, Z21, Z40, Z41, Z43, P11);
- stanovují se plochy zahrad (ZS stav i návrh) v ochranných pásmech lesa a dopravní/technické infrastruktury (Z10), popřípadě v jiných lokalitách (Z32);
- stanovují se plochy veřejných prostranství (PV stav i návrh), ve kterých je umísťování zeleně hlavním využitím;
- umožněno je zakládání dalších ploch zeleně a výsadba samostatné vegetace v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití;
- stanovují se plochy krajinné zeleně (stav i návrh) v návaznosti na sídlo (plochy NS, NL, W, ZO).

Změna č. 1: Nedochozí k žádným úpravám. Celá kapitola zůstává nezměněná.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

## A.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití

### A.4.1 Technická infrastruktura – energetika a spoje

#### Zásobování elektrickou energií

Tabulka 3 NÁVRH NAPÁJENÍ Z ELEKTROROZVODŮ V JEDNOTLIVÝCH ROZVOJOVÝCH PLOCHÁCH

Rozvojová plocha	Využití plochy	Počet BJ	Návrh napájení
Z04	Bydlení v rodinných domech (BV)	1	z NN okruhu stávající trafostanice
Z05	Bydlení v rodinných domech (BV), zahrady (ZS)	2	z NN okruhu stávající trafostanice
Z06	Bydlení v rodinných domech (BV), veřejné komunikace, veřejná prostranství (PV), zahrady (ZS)	24	z NN okruhu stávající trafostanice
Z07-a	Bydlení v rodinných domech (BV)	7	z NN okruhu stávající trafostanice
Z07-b	Bydlení v rodinných domech (BV)	2	z NN okruhu stávající trafostanice
Z08	Bydlení v rodinných domech (BV)	3	z NN okruhu stávající trafostanice
Z09	Bydlení v rodinných domech (BV)	1	z NN okruhu stávající trafostanice
Z10-a	Bydlení v rodinných domech (BV), veřejné komunikace, veřejná prostranství (PV)	12	z NN okruhu stávající trafostanice
Z10-b	Bydlení v rodinných domech (BV), zahrady (ZS)	10	z NN okruhu stávající trafostanice
Z11	Bydlení v rodinných domech (BV), veřejné komunikace, veřejná prostranství (PV)	3	z NN okruhu stávající trafostanice
Z12	Bydlení v rodinných domech (BV), veřejné komunikace (PV), zahrady (ZS)	11	z NN okruhu stávající trafostanice
Z13	Bydlení v rodinných domech (BV), zahrady (ZS)	12	z nové trafostanice TSN1
Z14	Bydlení v rodinných domech (BV)	5	z nové trafostanice TSN1
Z15	Bydlení v rodinných domech (BV)	1	z NN okruhu stávající trafostanice

Rozvojová plocha	Využití plochy	Počet BJ	Návrh napájení
Z16	Bydlení smíšené s produkční funkcí (SV)	1	z NN okruhu stávající trafostanice
Z18	Bydlení v rodinných domech (BV), zahrady (ZS), veřejná komunikace (PV), izolační zeleň (ZO)	6	z nové kabelové trafostanice, příp. posílením stávající TS (výměnou trať)
Z19	Bydlení v rodinných domech (BV)	2	z nové kabelové trafostanice, příp. posílením stávající TS (výměnou trať)
Z20	Bydlení v rodinných domech (BV)	1	z nové kabelové trafostanice, resp. z NN okruhu stávající TS
Z21	Bydlení v rodinných domech (BV), zahrady (ZS)	3	z NN okruhu stávající trafostanice
Z30	Bydlení v rodinných domech (BV)	3	z NN okruhu stávající trafostanice
Z31	Bydlení v rodinných domech (BV)	2	z NN okruhu stávající trafostanice
Z32	Bydlení v rodinných domech (BV), zahrady (ZS)	1	z NN okruhu stávající trafostanice
Z33	Veřejné prostranství (PV)	0	z NN okruhu stávající trafostanice
Z34	Bydlení v rodinných domech (BV)	4	z NN okruhu stávající trafostanice
Z35	Rozšíření areálu zemědělské výroby (VZ)	0	z NN okruhu stávající trafostanice
Z37	Zemědělská výroba malého rozsahu (VZ1)	0	z NN okruhu stávající trafostanice
Z38	Bydlení v rodinných domech (BV1)	1	z NN okruhu stávající trafostanice
Z40-a	Bydlení v rodinných domech (BV), zahrady (ZS)	4	z NN okruhu stávající trafostanice, resp. z nové TSN3
Z40-b	Bydlení v rodinných domech (BV), zahrady (ZS)	4	z NN okruhu stávající trafostanice, resp. z nové TSN3
Z41	Zemědělská výroba malého rozsahu (VZ1), zahrady (ZS)	0	z NN okruhu stávající trafostanice, resp. z nové TSN3
Z43	Bydlení smíšené s produkční funkcí (SV), zahrady (ZS)	6	z NN okruhu stávající trafostanice, resp. z nové TSN3
Z44	Bydlení v rodinných domech (BV), veřejné komunikace, veřejná prostranství (PV), zahrady (ZS)	7	z NN okruhu stávající trafostanice
Z45	Bydlení v rodinných domech (BV), veřejné komunikace (PV)	6	z NN okruhu stávající trafostanice, resp. z nové TSN2
Z46	Bydlení v rodinných domech (BV)	3	z NN okruhu stávající trafostanice, resp. z nové TSN2
Zm2-1	Bydlení v rodinných domech (BV), veřejné komunikace, veřejná prostranství (PV)	5	z NN okruhu stávající trafostanice
Zm2-2	Bydlení v rodinných domech (BV1)	0	bez požadavku – jen rozšíření plochy Z38, počet RD se nezvýší
P01	Bydlení v rodinných domech (BV), veřejné komunikace (PV)	4	z NN okruhu stávající trafostanice
P02	Bydlení v rodinných domech (BV), veřejné komunikace (PV)	4	z NN okruhu stávající trafostanice
P03	Bydlení v rodinných domech (BV)	4	z NN okruhu stávající trafostanice
P04	Bydlení v rodinných domech (BV)	2	z NN okruhu stávající trafostanice, resp. z nové TSN1
P05	Bydlení smíšené s produkční funkcí (SV)	20	z NN okruhu stávající trafostanice
P06	Veřejné prostranství (PV), revitalizace jádra sídla v návaznosti na změnu trasy železniční dráhy	0	z NN okruhu stávající trafostanice
P08	Bydlení v rodinných domech (BV)	4	z NN okruhu stávající trafostanice
P11	Bydlení v rodinných domech (BV)	2	z NN okruhu stávající trafostanice
P15	Bydlení v rodinných domech (SV)	1	z NN okruhu stávající trafostanice

Pozn.: Po společném jednání byly některé plochy zrušeny na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek, proto je číselná řada neúplná (číslování ploch bylo ponecháno). Zrušené plochy jsou: Z01, Z02, Z03, Z15, Z17, Z22, Z23, Z36, P07, P10.

#### Návrhy opatření ve vztahu k zásobování území elektrickou energií:

- Stávající systém zásobování elektrickou energií není koncepcí dotčen. Zařízení a sítě distribuce elektrické sítě, včetně ochranných pásem jsou v územním plánu uvedeny a respektovány.
- Elektrické vedení, transformační stanice a jiná související zařízení lze umisťovat v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kap. A.6.2) v nezbytném rozsahu v celém řešeném území dle aktuálních odůvodněných potřeb, pokud ve výjimečných případech není uvedeno jinak. Liniové stavby technické infrastruktury se přednostně umisťují v souběhu se stávajícími infrastrukturními stavbami, pokud je to toto řešení ekonomicky odůvodnitelné.

### **Zásobování plynem**

#### Návrhy opatření ve vztahu k zásobování území plynem:

- Stávající systém zásobování plynem není koncepcí dotčen. Zařízení a sítě distribuce plynu, včetně ochranných a bezpečnostních pásem jsou v územním plánu uvedeny a respektovány.
- Plynovodní potrubí a jiná související zařízení lze umisťovat v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kap. A.6.2) v nezbytném rozsahu v celém řešeném území dle aktuálních odůvodněných potřeb, pokud ve výjimečných případech není uvedeno jinak. Liniové stavby technické infrastruktury se přednostně umisťují v souběhu se stávajícími infrastrukturními stavbami, pokud je to toto řešení ekonomicky odůvodnitelné.
- Průběh stávajících inženýrských sítí (ve správě NET4GAS, s.r.o., GasNet, s.r.o., příp. jiných subjektů), včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem, je zakreslen v koordinacním výkrese územního plánu. Šířky ochranných a bezpečnostních pásem jsou dány energetickým zákonem č. 458/2000 Sb., v platném znění (§ 68 odst. 2).
- Pro cyklostezku Bystřice – Votice – Sudoměřice se stanovuje: umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je podmíněno předchozím souhlasem provozovatele (dle § 69 zákona č. 458/2000 Sb.).

### **Telekomunikační spoje**

#### Návrhy opatření ve vztahu k zásobování území elektrickou energií:

- Stávající systém telekomunikačních spojů není koncepcí dotčen. Zařízení a sítě telekomunikací včetně ochranných pásem jsou v územním plánu uvedeny a respektovány.
- Nízkonapěťové telekomunikační rozvody a jiná telekomunikační zařízení lze umisťovat v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kap. A.6.2) v nezbytném rozsahu v celém řešeném území dle aktuálních odůvodněných potřeb, pokud ve výjimečných případech není uvedeno jinak. Liniové stavby technické infrastruktury se přednostně umisťují v souběhu se stávajícími infrastrukturními stavbami, pokud je to toto řešení ekonomicky odůvodnitelné.

Změna č. 1: Nedochozí k žádným úpravám. Celá kapitola zůstává nezměněná.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola se doplňuje údaji o 2 nových plochách v tabulce návrhu napájení el. energií a dvě odrážky vztahující se k plynárenským zařízením.

## **A.4.2 Technická infrastruktura – vodní hospodářství**

### **Zásobování pitnou vodou**

Vodovodní síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě.

Zásobování pitnou vodou je v obci zajišťováno obecním vodovodem zásobujícím vodou sídla Heřmaničky, Arnoštovice a Velké Heřmanice. Stávající vodovodní rozvody jsou vyhovující. V ostatních sídlech je pitná voda získávána ze soukromých studní.

V Arnoštovicích je v realizaci veřejně prospěšná stavba – rozšíření obecního vodovodu. V návaznosti na vymezenou trasu je navrženo několik pozemků pro výstavbu rodinných domů (plocha Zm2-1).

Nové vodovodní rozvody budou realizovány v souladu s požadavky na požární ochranu staveb, viz ČSN 73 0873 – Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou. V případě nedostatečné kapacity řadů bude pro nové návrhové lokality řešeno PBR v rámci jiných zdrojů požární vody, vodní plochy, požární nádrže, vodoteče viz ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody.

#### Návrhy opatření ve vztahu k zásobování území pitnou vodou:

- Podle rozvoje obce bude v sídlech napojených na obecní vodovod provedena potřebná dostavba vodovodu do nové zástavby dle ÚPD.
- Nové rozvojové plochy v sídlech vybavených vodovodem budou připojeny na stávající vodovodní soustavu obce, pro rozvojové plochy v sídlech nenapojených na vodovod bude nutné zajistit připojení na dostatečně kvalitní a vydatnou soukromou studnu.
- ÚPD nevymezuje nové plochy nebo lokality pro zdroje podzemní vody.
- Problém vodovodní sítě bude řešen jednotlivě pro každou rozvojovou plochu, v případě potřeby bude provedeno posílení stávajících rozvodů. Úprava stávající vodovodní sítě nemá vliv na koncepci územního plánu a nevyžaduje vymezení ploch pro zkapacitnění vodovodního řadu.
- Je nutné sledovat kvalitu vody ve využívaných zdrojích a v případě, že nebude vyhovovat platné vyhlášce, kterou se stanoví požadavky na pitnou vodu, bude nutné vodu upravovat.

### **Odkanalizování a čištění odpadních vod**

Obec je napojena na skupinovou splaškovou kanalizaci, která je projektována jako kombinace gravitačního řadu s výtlačkem a odkanalizuje Heřmaničky a Velké Heřmanice. Kanalizace je vyústěna do ČOV.

Orientační výpočet v kapitole C.10.11.2. ukazuje, že výhledové zatížení překračuje současnou kapacitu ČOV. Je plánována její rekonstrukce, jejíž součástí musí být i její intenzifikace. Dále je z předchozí ÚPD převzat návrh na vybudování systému odkanalizování Arnoštic, kde bude vybudována i ČOV.

#### Návrhy opatření ve vztahu k odvádění a čištění odpadních vod:

- Intenzifikace a zkapacitnění ČOV, vybudování nové ČOV v Arnošticích
- Rozvojové plochy v dosahu stávající kanalizace napojit splaškovou kanalizací na současnou kanalizační síť. V nepříznivých konfiguracích terénu využít tlakové systémy kanalizace pro napojení na již vybudovanou infrastrukturu.
- Odkanalizování rozvojových ploch mimo dosah navrhované kanalizace řešit individuálně (nepropustné jímky, domovní ČOV, apod.). Po výstavbě kanalizace v Arnošticích bude možné rozvojové plochy v jejím dosahu napojit na vybudovanou kanalizační síť.

### **Dešťové vody**

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravnovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy, retenční objekty pro retardaci řízeného odtoku apod.) na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu (§ 20 odst. 5 písmeno c vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

Srážkové vody s nebezpečím znečištění lehkými oleji (např. úkapy ropných látek z komerčních parkovišť a ostatních nezastřešených ploch), je nutné je před vypouštěním předčistit v souladu s povolením vodoprávního úřadu takovým způsobem, aby byly dodrženy imisní standardy ukazatelů přípustného znečištění povrchových vod dle přílohy č. 3 NV č. 61/2003 Sb. v platném znění.

V případě výstavby nových rozvojových lokalit budou povrchové vody z urbanizovaného území dle možností přednostně řešeny možnostmi zasakováním. Ověření vhodnosti zásaku bude prokázáno hydrogeologickým posudkem.

Změna č. 1: Nedochozí k žádným úpravám. Celá kapitola zůstává nezměněná.

Změna č. 2: Koncepce se nemění. Doplnuje je údaj o rozšíření obecního vodovodu v Arnošticích vč. souvisejícího vymezení zastavitelné plochy Zm2-1.

## A.4.3 Dopravní infrastruktura

### Silniční síť

Navrhují se koridory dopravní infrastruktury:

Tabulka 4 DOPRAVNÍ KORIDORY

Id. plochy	Popis záměru
DK01	Koridor dálnice D3, převzatý ze ZÚR Středočeského kraje a zpřesněný dle místních podmínek
DK02	Koridor přeložky silnice II/121, převzatý ze ZÚR Středočeského kraje a zpřesněný dle místních podmínek
DK03	Koridor přeložky železniční tratě č. 220, převzatý ze ZÚR Středočeského kraje a zpřesněný dle místních podmínek

Návrhy opatření ve vztahu k silniční síti:

- Stanovení koridorů silničních dopravních staveb. Koridory rámcově odpovídají ZÚR Středočeského kraje, popřípadě jsou upravené dle projektové dokumentace nebo místních podmínek v území. V koridorech se vylučuje provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, jež by měly za následek ekonomické znevýhodnění, ztížení či znemožnění umístění staveb, pro které jsou koridory stanoveny. Silniční stavby mohou být realizovány v rámci stanovených koridorů i mimo navržené plochy DS, celková výměra zabíraných ploch však zůstane přibližně zachována. Koridory dále slouží pro dočasný zábor ploch pro samotnou realizaci silničních dopravních staveb. Z výše uvedených důvodů jsou koridory stanoveny jak veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění.

### Místní a účelové komunikace

Pro místní komunikace jsou vymezeny plochy veřejných prostranství (PV) v rozvojových plochách:

- Z06 v souhrnné délce cca 500 m a šíři minimálně 8 m.
- Z10 v souhrnné délce cca 430 m a šíři minimálně 8 m včetně rozšíření stávající cesty.
- Z11 v souhrnné délce cca 30 m a šíři minimálně 8 m.
- Z12 v souhrnné délce cca 80 m a šíři minimálně 8 m.
- Z18 v souhrnné délce cca 80 m a šíři minimálně 8 m.
- Z44 v souhrnné délce cca 150 m a šíři minimálně 8 m.
- Z45 v souhrnné délce cca 70 m a šíři minimálně 8 m.
- Z46 v souhrnné délce cca 80 m a šíři minimálně 8 m.
- V plochách Z13 a P05 bude trasování místních komunikací upřesněno v navazujících řízeních.
- Ostatní rozvojové plochy jsou obslouženy ze stávajících komunikací.
- Umísťování dalších místních komunikací a úpravy stávajících je možné provádět v nezbytném rozsahu v celém řešeném území dle aktuálních odůvodněných potřeb, pokud ve výjimečných případech není uvedeno jinak.
- V odůvodněných případech lze připustit změnu trasování místních komunikací v rozvojových plochách, pokud bude prokázáno, že budou veškeré stavební pozemky v rámci plochy dopravně obslouženy.
- V ploše Zm2-1 se vymezuje plocha PV v souhrnné délce cca 150 m a šíři 6,5 m (jednosměrná).

### Cesty pro pěší a cyklisty

Návrhy opatření pro rozvoj sítě cest pro pěší a cyklisty:

- Síť turistických tras a cyklotras je v současnosti dostatečná, jejich rozšíření lze realizovat bez ohledu na podmínky stanovené v územním plánu.
- Úpravy cest pro pěší v sídlech lze případně provádět v rámci stávajících ploch.
- K využití pro cyklostezku se nabízí část tělesa železnice po jejím přeložení.

Změna č. 2: Doplnjuje se páteří cyklostezka v trase dle „Studie proveditelnosti cyklostezek Votice – Sudoměřice, III. etapa (12/2019)“ vedená z části tělese rušené železnice, jako přípustné využití v příslušných plochách s rozdílným způsobem využití.

## **Veřejná doprava**

### Návrhy opatření ve vztahu k veřejné dopravě :

- V souvislosti s přeložkou železniční tratě č. 220 mimo sídlo Heřmaničky se mění koncepce hromadné dopravy v centrálním prostoru sídla:
  - autobusová zastávka Heřmaničky se přesouvá do severní části plochy P06, umístění bude upřesněno v projektové dokumentaci úprav centrálního prostoru sídla;
  - železniční stanice bude umístěna dle projektové dokumentace stavby v ploše DZ.
- Další změny v koncepci veřejné dopravy lze provádět v rámci stávajícího uspořádání území a podmínek jeho využití.

## **Parkování (doprava v klidu)**

### Návrhy opatření ve vztahu k parkování:

- V rozvojových plochách bude parkování řešeno přímo na pozemcích rodinných domů nebo jiných funkčních celků.
- Parkovací místa lze vymezovat v plochách veřejných prostranství, pokud bude zachována hlavní funkce těchto ploch (viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využitím kap. A.6.2)

## **Železniční síť**

### Návrhy opatření ve vztahu k železniční síti:

- Železniční trať č. 220 ve směru Praha – České Budějovice je v řešeném území navržena k přeložení ze stávající trasy mimo sídlo Heřmaničky. Stavba má vydané souhlasné závazné stanovisko k vlivům na životní prostředí a územní plán vytváří podmínky pro realizaci stavby - formou koridoru DK03 (viz tab. 4 v úvodu kap. A.4.3).
- Plochy stávající železniční dráhy jsou transformovány na veřejné prostranství (plocha P06), mimo sídlo využitelné rovněž pro cyklostezku, apod.

## **Ostatní druhy dopravy**

V území se nenachází ani nejsou navrhovány plochy pro ostatní druhy dopravy.

Změna č. 1: Nedochází k žádným úpravám. Celá kapitola zůstává nezměněná.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, doplňuje se údaj o nové MK pro obsluhu plochy Zm2-2 a o páteří cyklostezce.

## **A.4.4 Občanské vybavení, veřejný prostor**

### **Občanská vybavenost**

#### Návrhy opatření pro rozvoj občanské vybavenosti:

- Občanská vybavenost všech druhů je zachována ve stávajícím rozsahu, umístění zařízení občanské vybavenosti se umožňuje v plochách SV2 (jádro Heřmaniček).



- V plochách veřejných prostranství je podmíněně přípustné umisťovat veřejnou občanskou vybavenost pro správu a ochranu území – předpokládá se umístění budovy nového obecního úřadu v centrálním prostoru sídla Heřmaničky, na místě přeložené železniční tratě.
- Drobnější sportovní zařízení a plochy (zejména dětská hřiště) lze umisťovat ve všech sídelních plochách.

## Veřejný prostor

### Návrhy opatření pro rozvoj veřejného prostoru:

- Koncepce zahrnuje podmínky pro realizaci přeložky železniční tratě č. 220 a silnice II/121, čímž bude umožněna komplexní revitalizace centra Heřmaniček a vytvoření veřejného prostoru adekvátního velikosti a významu obce. K tomuto účelu se navrhuje rozvojová plocha P06, která bude zahrnovat novou budovu obecního úřadu, další drobné stavby sídelního parteru, pozemní komunikace, parkovací stání, stanici autobusové dopravy a dále také upravenou sídelní zeleň a komunikace pro pěší.
- V Arnošovicích je navržena plocha Z33 v blízkosti hřbitova.
- Veřejná prostranství (kromě veřejných komunikací) jsou navržena v rozvojových plochách obytných a smíšených obytných s výměrou nad 2 ha – jedná se o plochy v Heřmaničkách Z06 (cca 0,2 ha), Z10/Z11 (cca 1,3 ha), menší veřejné prostranství je dále zahrnuto v ploše Z44 ve Velkých Heřmanicích, která limit daný právními předpisy nepřevyšuje.

Změna č. 1: Nedochází k žádným úpravám. Celá kapitola zůstává nezměněná.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

### **A.4.5 Odpadové hospodářství**

Odpadové hospodářství je zachováno ve stávající podobě a nejsou v něm navrženy žádné konkrétní změny.

Změna č. 1: Nedochází k žádným úpravám. Celá kapitola zůstává nezměněná.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

## **A.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

### **A.5.1 Koncepce uspořádání krajiny**

#### Koncepce uspořádání krajiny je vyjádřena:

- základním členěním území dle způsobu využití ploch na část zastavěnou, nezastavěnou (nezastavitelnou) a zastavitelnou; (resp. dle provozovaných činností na přírodní, produkční a obytnou);
- členěním krajiny na plochy s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití (viz kapitola A.6), při uspořádání ploch mimo zastavěné území jsou uplatněny zejména (sestupně dle zastoupení):
  - plochy zemědělské (NZ, NZ1 a NZ2),
  - plochy lesní (NL),
  - plochy přírodní (NP),

- plochy smíšené nezastavěného území (NS, NSz),
- plochy vodní a vodohospodářské (W),
- nezpevněné místní a účelové komunikace a cesty pro bezmotorovou dopravu (DS1),
- dopravní infrastruktura – silniční (DS),
- plochy sídelní zeleně (ZO a ZS) a veřejných prostranství (PV).

V zájmu trvale udržitelného rozvoje jsou realizována opatření (případně se prolínající):

- Zachování, ochrana a obnova znaků krajiny (zejména nivy, vodní toky a plochy, lesy, drobné prvky zeleně zemědělské krajiny, cesty atp.) při respektování požadavků současného hospodářského využití území, provozních vztahů a prostorotvorných vazeb; návrh ploch krajinných přednostně na pozemcích, které měly historicky podobné využití (např. obnova údolních niv, historických cest).
- Důraz na ochranu a rozvoj údolních niv, posílení jejich ekologicko-stabilizační funkce.
- Zachování charakteristického způsobu využití krajiny a její historicky prověřené struktury, vytvoření podmínek pro užívání obnovitelných/neobnovitelných zdrojů a udržitelné hospodaření v krajině (zemědělství, lesnictví, rybníkářství aj.).
- Návrh protierozních opatření určením citlivých, erozně ohrožených pozemků, u kterých je nutná úprava způsobu hospodaření (k řešení v dokumentaci podrobnějšího měřítka) v plochách NZ1; ochrana současného rozsahu zatravnění pozemků v plochách NZ2 v místech ohrožených erozí a z hlediska vodního režimu krajiny citlivých (nivní louky); ochrana niv, lesů a současných prvků drobné krajinné zeleně důležitých pro jejich význam v ochraně před negativními účinky eroze a význam pro charakteristický krajinný ráz.
- Opatření pro podporu retence a optimalizaci vodního režimu krajiny vymezením a návrhem ploch přírodních (NP) v nivách vodních toků, a podporou dalších ekologicky stabilnějších prvků krajiny, ploch lesních (NL), smíšených nezastavěného území (NS) a ploch zemědělských s trvalými travními porosty (NZ2); umožněním obnovy a budování drobných vodních ploch přírodního charakteru v plochách přírodních, zemědělských, lesních a smíšených nezastavěných (NP, NZ, NL, NS); respektování údolních niv jako ploch nezastavitelných.
- Zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability, mj. vymezením ÚSES a respektováním významných krajinných prvků.
- Vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, jako předpokladu obytnosti krajiny, např. ochrana významných výhledů a pohledových horizontů, podpora diverzity využití krajiny;
- Zachování základu cestní sítě v krajině, respektování rekreačních vazeb a návrh rozvoje cest pro bezmotorovou dopravu v liniích (v doporučeném návrhu nezpevněných cest – viz kap. A.5.4, zachování doprovodné liniové zeleně cest).
- Vhodný přechod sídla do krajiny (plochy ZS, ZO, NS aj. na okraji zastavěného a zastavitelného území), případně odclonění stávajících ploch s negativním vlivem (ZO).
- Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, které jsou vyjmenovány v kapitole A.5.2.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

## **A.5.2 Vymezení ploch změn v krajině**

### **Plochy změn v krajině**

Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, značené indexem K a pořadovým číslem. Seznam ploch změn v krajině je uveden v tabulce 3 a graficky jsou vyjádřeny ve výkresu základního členění území, hlavním a koordinačním výkresu.

Tabulka 5 NAVRŽENÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ, VÝMĚRA

Id. plochy	Popis rozvojového záměru	Výměra (ha)
K01	Niva – plocha přírodní (NP) – podpůrné opatření ÚSES	0,89
K02	Protierozní opatření - trvalý travní porost (NZ2)	2,34
K03	Niva – plocha přírodní (NP) – podpůrné opatření ÚSES	2,47
K04	Trvalý travní porost (NZ2) – podpůrné opatření ÚSES	0,78
K05	Plocha smíšená nezastavěného území (NS) – podpůrné opatření ÚSES	0,48
K06	Niva – plocha přírodní (NP)	0,29
K07	Trvalý travní porost – údolnice (NZ2)	0,61
K08	Ochrana vodního toku – plocha přírodní (NP)	0,21
K09	Ochrana vodního toku – trvalý travní porost (NZ2)	0,28
K10	Ochrana vodního toku – trvalý travní porost (NZ2)	0,37
K11	Trvalý travní porost – údolnice (NZ2)	2,69
K12	Protierozní opatření - trvalý travní porost (NZ2)	1,57
K13	Protierozní opatření - trvalý travní porost (NZ2)	1,03
K14	Niva – trvalý travní porost (NZ2)	0,92
K15	Niva – trvalý travní porost (NP)	0,66
K16	Niva – plocha přírodní (NP)	1,15
K17	Niva – trvalý travní porost (NZ2)	1,67
K18	Niva – plocha přírodní (NP)	0,54
K19	Trvalý travní porost – údolnice (NZ2)	1,01
K20	Niva – plocha přírodní (NP) – podpůrné opatření ÚSES	0,20
K21	Niva – plocha přírodní (NP) – podpůrné opatření ÚSES	0,68
K22	Trvalý travní porost (NZ2)	3,12
Celkem		32,53

Změna č. 2: Koncepce se nemění. Pro obsluhu plochy Zm2-1 se navrhuje komunikační zpřístupnění vymezením plochy PV, jež přijatelným způsobem okrajově zasáhne do plochy NP.

### A.5.3 Ochrana přírody a krajiny

Ochrana a rozvoj přírodních hodnot zajišťuje územní plán v případě:

- významných krajinných prvků ze zákona (zvláště plochy NL, NP, NS a W);
- hodnotnějších ploch, které tvoří systém ÚSES (zejména plochy NP a NL, NS, NZ2, okrajově další), dalších ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, zejména podpůrných opatření ÚSES (drobné krajinné prvky - NS);
- ochrany krajinného rázu v území (např. ochrana a rozvoj znaků krajinného rázu - niv, rozmístění a způsob využití ploch drobné krajinné zeleně, charakteru přechodu sídla a krajiny aj.).

Důraz v ochraně přírody a krajiny je kladen na ochranu údolních niv prostřednictvím:

- zachování přírodě blízkých ploch zejména v plochách NP;
- obnovy niv v plochách změn v krajině (K01, K03, K06, K14, K15, K16, K17, K18, K20, K21);
- obnovy niv drobných a periodických vodních toků nebo v plochách vlhčích půd v liniích údolnic zejména v plochách NS.

Další opatření ve vztahu k ochraně přírody a krajiny:

- V součinnosti s protierozními opatřeními (viz kapitola A.5.6) jsou zachovány vegetační prvky volné krajiny, jako znaky krajinného rázu (liniová vegetace podél cest, meze aj.), vymezené jsou zejména v

plochách NS se zemědělskou funkcí (z). V případě, že velikost jejich plochy je mimo měřítko územního plánu (většinou malá šířka u liniových prvků), jsou součástí dalších ploch (typicky DS, DS1 a W, ale i dalších), v rámci kterých jsou jejich existence, obnova i nové založení přípustným nebo hlavním využitím (viz kapitola A.6).

- S ohledem na ochranu krajinného rázu řeší koncepce vhodný přechod sídla a krajiny (ploch ZS na pomezí zastavěného a nezastavěného území).
- S ohledem na ochranu krajinného rázu a charakter využití území upřesňuje územní plán podmínky pro umístování staveb ve volné krajině pro účely uvedené v § 18 odst. (5) stavebního zákona (viz regulativy).

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

#### **A.5.4 Územní systém ekologické stability**

Navrhují se následující prvky ÚSES:

- Regionální úroveň:
  - RBC 839 Velký Mastník
  - RBC 1901 Heřmaničky
  - RBK 297 Mastník – Heřmaničky
  - RBK 298 Heřmaničky – Cihelna
  - RBK 300 „RK 297 - Bábin kout“
- Lokální úroveň:
  - LBC 1 Drahnov
  - LBC 2 Strašíkův Mlýn
  - LBC 3 Drahnovský rybník
  - LBC 4 Dolejší Mlýn
  - LBC 6 Ourazov
  - LBC 8 Hory
  - LBC 13 Žďár
  - LBK 5 Křenovice – Ourazov
  - LBK 7 Ourazov – Hory
  - LBK 9 Hory – Vozerovice
  - LBK 10 Hory – Pálenska
  - LBK 11 „LBK 1“
  - LBK12 Podhatník - RBK 300
  - LBK 14 „LBK 9-10“

Změna č. 1:

- Změna č.1 doplňuje ve správním území obce Heřmaničky dále uvedené skladebné části ÚSES:
  - a. Lokální biocentra
    - i. LBC 15
    - ii. LBC 16
  - b. Lokální biokoridory
    - i. LBK 17
    - ii. LBK 18
    - iii. LBK 19
- Označení doplněných skladebných částí navazuje na značení skladebných částí ÚSES v návrhu ÚP Heřmaničky.
- Cílem doplnění skladebných částí ÚSES je zvýšení minimální hustoty ÚSES v západním segmentu správního území obce Heřmaničky.

- Doplněné skladebné části ÚSES propojují lokální biocentrum LBC 1/5 vymezené v ÚP Sedlec - Prčice východně od sídla Mrákotice a regionální biocentrum RBC 839 Velký Mastník.
- Na doplněné skladebné části ÚSES se vztahují regulativy (podmínky) stanovené územním plánem Heřmaničky pro ÚSES.

Změna č. 2: Koncepte se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

### A.5.5 Prostupnost krajiny

Návrhy opatření pro zachování a rozvoj prostupnosti krajiny:

- Územní plán zachovává stávající cestní síť (respektování historických cest) a navrhuje nové cesty v místech chybějícího propojení (prověření obnovy zaniklých historických cest).
- Územní plán vymezuje „základ cestní sítě v krajině“, pro cesty vymezené v rámci něj platí (viz regulativy), že jsou prostupné pro bezmotorovou dopravu (pěší, cyklistika aj.). Jako „**základ cestní sítě v krajině**“ jsou označeny:
  - komunikace (II, III. tř., místní a účelové; v plochách DS a DS1), stezky a pěšiny pro bezmotorovou dopravu stávající cestní sítě (vymezené v plochách DS1 a v liniích);
  - nově navrhované a obnovované místní a účelové komunikace a cesty.
- Většina prvků cestní sítě je vymezena v rámci ploch DS a DS1, méně v ostatních krajinných plochách (např. linie cest v lese).
- Územní plán rozlišuje plochy dopravní infrastruktury se zpevněným povrchem (DS) a s nezpevněným povrchem, kde je zpevnění ploch podmíněně přípustné (DS1).
- Obecně je ve všech plochách krajinných možné budovat nové plochy dopravní infrastruktury (viz kapitola A.6).
- Územní plán zachovává podmínky pro existenci a obnovu doprovodné vegetace cest (stromořadí, aleje aj. liniová zeleň) v rámci ploch DS a DS1 a ostatních plochách krajinných, explicitně NZ a NS, případně dalších (NP, NL, W). Samostatně jsou plochy doprovodné vegetace cest vymezeny zejména v rámci ploch NS.

Změna č. 2: Koncepte se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

### A.5.6 Protierozní opatření

Návrhy opatření ke snížení erozních rizik:

- Vymezení a návrh ploch přírodních (NP) v nivách vodních toků, tedy podpora retence a ekologické stability krajiny (rozvojové plochy K01, K03, K14, K15, K16, K17, K18, K12, K21).
- Návrhu protierozních opatření na zemědělských pozemcích v místech soustředěného odtoku (plochy NS).
- Vymezení stávajících ploch drobné krajinné zeleně (meze, údolnice, liniová vegetace cest aj.).
- Respektování vymezených krajinných prvků ve veřejném registru půdy (LPIS), zejména v plochách smíšených nezastavěného území s funkcí zemědělskou (NSz).
- Označení erozně citlivých pozemků (NZ1), ve kterých bude erozní ohrožení sníženo uplatněním organizačních, agrotechnických, vegetačních nebo technických protierozních opatření, konkrétní řešení navrhne dokumentace podrobnějšího měřítka (např. studie protierozních opatření, komplexní nebo jednoduché pozemkové úpravy).
- Vymezení ploch zemědělských s trvalými travními porosty (NZ2), s potenciálním erozním ohrožením (na svazích) nebo citlivých z hlediska vodního režimu krajiny (v nivách, údolnicích) – nutné respektování jejich limitů ve způsobech využití, návrh doplnění těchto ploch ve vhodných lokalitách (K02, K12, K13).
- zachování ploch lesních (NL) na svazích, ve vrcholových partiích kopců a v místech výchozů homin.

Území není ohroženo větrnou erozí a v tomto ohledu koncepte nezahrnuje žádná opatření.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

### **A.5.7 Ochrana před povodněmi**

Konkrétní návrhy na snížení nebo eliminaci povodňových rizik koncepce nezahrnuje, v případě potřeby lze v odůvodněných případech takováto opatření umisťovat v nezastavěném území v souladu a odstavcem (5) §18 stavebního zákona.

Nejsou navrženy plochy zvyšující povodňová rizika v řešeném území.

Obecná opatření pro snižování povodňových rizik:

- Funkční nivy vodních toků spolu s přirozenými vodními toky a plochami, kde je umožněn přirozený vývoj, které jsou v návrhu územního plánu upevněny nebo navrženy zejména jako plochy přírodní (NP) a vodní (W).
- Zachování a rozvoj historických záplavových luk (plochy NP, NS, NZ2).
- Přípustné využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola A.6), zahrnující obnovu a zakládání drobných vodních ploch přírodního charakteru, vodních toků a související charakteristické vegetace, zejména na plochách NP, NZ, NL a NS, ale i dalších (vč. sídelních ploch).
- Dobrá retence krajiny a funkční protierozní opatření (viz kapitola výše).

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

### **A.5.8 Rekreace**

Návrhy opatření ve vztahu k rekreaci:

- Koncepce zahrnuje podmínky pro rozvoj cestní sítě, zakládání komunikací pro pěší a cyklisty. Stanovování turistických stezek a cyklotras je možné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, pokud není v odůvodněných případech uvedeno jinak.
- Rozvoj infrastruktury pro cestovní ruch v sídelních plochách – nekomerční i komerční aktivity doplňující infrastrukturu pro cestovní ruch jsou umožněny ve všech sídelních plochách s ohledem na podmínky využití těchto ploch (viz kap. A.6.2).

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

### **A.5.9 Staré ekologické zátěže**

V území je evidována ekologická zátěž – skládka u samoty Bída (99991365), která již byla asanována. Nejsou navržena konkrétní opatření k likvidaci zátěže. Činnosti spojené s likvidací ekologických zátěží jsou obecně v souladu s koncepcí ÚP.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

### **A.5.10 Dobývání nerostů**

Nejsou navrženy změny ve využití nerostných surovin v řešeném území.

Změna č. 1: Doplnuje se vymezení lokálního ÚSES včetně zrušení části původního textu a doprovodného obrázku (subkap. A.5.4). K žádným jiným úpravám nedochází, tzn. celá kapitola A.5 (s výjimkou doplněné subkapitoly A.5.4) zůstává nezměněná.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

## A.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku celé řešené území a jsou znázorněny v hlavním a koordinačním výkresu. Jednotlivým typům ploch jsou přiřazeny způsoby jejich využití v členění:

- hlavní využití, které je pro danou plochu vhodné;
- přípustné využití, které je také možné realizovat (např. doplňkově);
- podmíněně přípustné využití, které je možné realizovat za splnění daných podmínek
- nepřípustné využití, které není možné realizovat.

Dále jsou v odůvodněných případech stanoveny podmínky prostorového uspořádání a další regulace.

Dle časového horizontu jsou plochy s rozdílným způsobem využití rozlišeny na stav a návrh (viz grafická část územního plánu).

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou členěny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. a dále dle datového modelu MINIS (verze 2.3).

Druhy ploch s rozdílným způsobem využití jsou v souladu s § 3 odst. (4) v odůvodněných případech členěny dle specifických požadavků na využití území na podtypy – takovéto plochy jsou označeny kódem plochy, indexem (např. BV1) a upřesňujícím názvem. Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití jsou v takových případech rozlišeny pro typy/podtypy těchto ploch.

Tabulka 6 ČLENĚNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	Legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS verze 2.3)	Kód plochy	
§ 4 plochy bydlení	bydlení – v bytových domech	BH	
	bydlení – v rodinných domech – venkovské <ul style="list-style-type: none"> <li>• s vysokým podílem zeleně</li> </ul>	BV BV1	
§ 5 plochy rekreace	rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci <ul style="list-style-type: none"> <li>• s vysokým podílem zeleně</li> </ul>	RI RI1	
	§ 6 plochy občanského vybavení	občanské vybavení – veřejná infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• církevní</li> </ul>	OV OV1
občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední		OM	
občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení		OS	
občanské vybavení – hřbitovy		OH	
§ 7 plochy veřejných prostranství	veřejná prostranství	PV	
§ 8 plochy smíšené obytné	plochy smíšené obytné – venkovské <ul style="list-style-type: none"> <li>• s vysokým podílem zeleně</li> <li>• sídelních jader</li> </ul>	SV SV1 SV2	
	§ 9 plochy dopravní infrastruktury	dopravní infrastruktura – silniční <ul style="list-style-type: none"> <li>• nezpevněné komunikace</li> </ul>	DS DS1
		dopravní infrastruktura – železniční	DZ
§ 10 plochy technické infrastruktury	technická infrastruktura – inženýrské sítě	TI	
§ 11 plochy výroby a skladování	výroba a skladování – zemědělská výroba <ul style="list-style-type: none"> <li>• malého rozsahu</li> </ul>	VZ VZ1	
		§ 12 plochy smíšené výrobní	plochy smíšené výrobní
§ 13 plochy vodní a vodohospodářské	plochy vodní a vodohospodářské	W	

Plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	Legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS verze 2.3)	Kód plochy
§ 14 plochy zemědělské	plochy zemědělské <ul style="list-style-type: none"> <li>• erozně ohrožené</li> <li>• trvalé travní porosty</li> </ul>	NZ NZ1 NZ2
§ 15 plochy lesní	plochy lesní	NL
§ 16 plochy přírodní	plochy přírodní	NP
§ 17 plochy smíšené nezastavěného území	plochy smíšené nezastavěného území <ul style="list-style-type: none"> <li>• se zemědělskou funkcí</li> </ul>	NS NSz
§ 3 odst. (4) zeleň	zeleň – soukromá a vyhrazená	ZS
	zeleň – ochranná a izolační	ZO

### A.6.1 Použité pojmy

Následující definice pojmů jsou zavedeny pro užívání v rámci vymezení a kontroly regulativů tohoto územního plánu a jejich účelem je co nejpřesnější popis těchto regulativů. Některé definice vycházejí z pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, které mohou případně rozšiřovat nebo doplňovat. Pojmy, které jsou ustáleny v odborné literatuře, nejsou v tomto soupisu uvedeny.

#### Doprovodná zeleň

značí linií vysokou zeleň nebo alej případně keřové porosty podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinotvornou (a) nebo protierozní funkci.

#### Drobná stavba

za drobnou stavbu se považuje stavba nevyžadující stavební povolení ani ohlášení (v souladu s § 103 odst. 1e) 1 zák. č. 183/2006 Sb., v platném znění) - s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepená, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 25 m<sup>2</sup> a výšku 5 m, jestliže neobsahuje obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavín a radioaktivních látek

#### Drobná vodní plocha přírodního charakteru

má plochu do velikosti 2000 m<sup>2</sup>, slouží k přirozenému zadržování vody, podpoře ekologické stability a druhové rozmanitosti. Charakteristické je zasazení nádrže do terénu, organické tvarování zátopy (využití přirozených, nepravidelných tvarů), nerovné dno bez pravidelného vypádování, pozvolné břehy (široké mělčiny) a přirozená vegetace břehů.

#### Extenzivní formy hospodaření

jsou orientovány na kvalitu, v souladu se zlepšováním životního prostředí – jsou sledovány i neprodukční zemědělské funkce; jedná se zejména o trvalé kultury (louky, pastviny, sad), na jejichž obhospodařování je vynakládáno minimum energie, vstupů (bez používání chemických látek, s nízkou četností péče); jsou opakem intenzivních; extenzivní sady jsou významným krajinotvorným prvkem, sady určitých ovocných druhů a způsobů pěstování (hrušně, jabloně; vysokokmeny, polokmeny aj.) mají minimálně stejnou délku své existence jako některé typy hospodářského lesa (doba obměty 80-100 let).

#### Charakter zástavby

Označuje strukturu zástavby (typ obvyklého zastavění plochy pozemku – např. zástavba řadová, rozvolněná, rozptýlená apod.) a typický architektonický výraz jednotlivých staveb, stavebních souborů a nezastavěných ploch, včetně obvyklého hmotového uspořádání, tvaru a sklonu střech, vnějšího materiálového a barevného ztvárnění staveb.

#### Intenzivní formy hospodaření

vyznačují se důrazem na výnosy; je pro ně charakteristická modernizace a industrializace zemědělství; jsou opakem extenzivních forem (oba přístupy v současnosti existují vedle sebe); intenzivní sady jsou poměrně velkým zásahem do krajiny, jelikož jsou s nimi spojeny další činnosti jako např. závlahová zařízení, potřeba napojení na sítě technické infrastruktury a oplocení, které mohou mít vliv na krajinový ráz daného území.

#### Koridor dopravní a technické infrastruktury

je území vymezené pro tento účel v hlavním výkresu územního plánu, slouží pro umístění liniové stavby dopravní nebo technické infrastruktury páteřního významu, včetně všech souvisejících staveb a úprav (násypy, zářezy,



odvodnění, mosty, opěrné a protihlukové zdi apod.); konkrétní šířkové a prostorové parametry budou vycházet z technického řešení v rámci koridoru, přičemž budou splňovat navržené funkční parametry, zapojení a funkci v systému.

#### Krajinné prvky

jsou přírodní nebo uměle vytvořené útvary (meze, terasy, travnaté údolnice, skupiny dřevin, stromořadí a solitérní dřeviny), nejčastěji ve volné (mimo intravilán a souvislé lesní porosty), zemědělské krajině. Charakterem (typ vegetace, specifický ráz a velikost) se liší od převažujících zemědělských ploch s polními kulturami; dotváří krajinný rámeček, plní mimoprodukční funkce hospodaření v krajině a prostorově ovlivňují zemědělskou činnost. Jsou předmětem společenského, právem chráněného zájmu, k jejich zachování v původním stavu, bez nežádoucích vlivů ze zemědělského a lesního hospodaření.

#### Maximální intenzita využití pozemků = koeficient zastavěné plochy

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku.

#### Maximální výška zástavby

je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky.

#### Minimální koeficient zeleně

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku.

#### Negativními vlivy

se rozumí nepříznivé vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví. Jedná se např. o účinky, které zhoršují hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu.

#### Nerušící funkce

jsou činnosti v území spojené s výrobou, službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavbách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích.

#### Plocha (=plocha s rozdílným způsobem využití)

je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání (tj. regulativy); je definována v textové a grafické části územního plánu názvem, kódem a vymezením barevné plochy v hlavním a koordinačním výkresu.

#### Pohledově exponovaná místa

jsou místa z daleka dobře viditelná, obvykle na horizontech a ve vrcholových partiích kopců.

#### Regulativ

značí podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně prostorové a další regulace v těchto plochách.

#### Stavební pozemek

je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

Stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy, pokud není v odůvodněných případech uvedeno jinak.

Stavební pozemek pro umístění rodinného domu nelze vymezit na souboru pozemků, jehož jednotlivé pozemky svými výše uvedenými vlastnostmi umožňují umístění rodinných domů samostatně na těchto jednotlivých pozemcích.

### Střecha plochá

je střecha se sklonem nižším než 30° a dále střecha pultová, pilová, válcová a jiná atypická.

### Střecha šikmá

je střecha klasická sedlová, valbová, polovalbová nebo stanová a jejich kombinace při sklonu 30° a vyšším.

### Veřejná prostranství

zahrnují podle zákona o obcích náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

### Zastavěná plocha stavby

je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

### Zastavěná plocha stavebního pozemku

je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných na stavebním pozemku.

### Zpevněné plochy

jsou komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény; za zpevněnou plochu se považuje rovněž dlažba ze zatravnovacích dlaždic.

Změna č. 1: Doplnují se pojmy „Extenzivní a intenzivní formy hospodaření“ včetně charakteristiky extenzivních a intenzivních sadů. Rozšiřuje a upřesňuje se definice pojmu „charakter zástavby“. Ostatní části kapitoly zůstávají nezměněné.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

## **A.6.2 Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití**

### **Obecné podmínky pro celé řešené území:**

- podmínky pro využití plochy a podmínky prostorového uspořádání se vztahují vždy ke každému stavebnímu pozemku v rámci příslušné plochy;
- stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy, pokud není u konkrétních rozvojových ploch uvedeno jinak (viz „Zvláštní podmínky využití rozvojových ploch“ dále v této kapitole);
- podmínky pro využití ploch se vztahují na nově zřizované nebo rozvíjené činnosti (nové stavební akce vyžadující umístění stavby, stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu); stávající činnosti, vzniklé a provozované na základě platných předpisů, nejsou zpochybňovány způsobem využití a prostorovými regulativy podle územně plánovací dokumentace, schválené nebo vydané později;
- využití ploch, resp. činnosti definované v podmínkách pro využití ploch jako přípustné, nesmí být v konfliktním vztahu k hlavnímu využití; mají charakter doplňujícího využití;
- ve všech plochách platí nutnost zajistit na pozemku vsak vodních srážek, případně jejich dostatečnou retenci pro dobu potřebnou k jejich vsaku;
- ve všech plochách při veškerých činnostech platí nutnost respektovat ochranná pásma technické infrastruktury za podmínek subjektů odpovědných za provoz příslušných staveb a sítí;
- nová výstavba a přestavby ve stávajících plochách v urbanisticky hodnotných územích (viz koordinační výkres) musí charakterem zástavby rámcově odpovídat řešení typickému v bezprostředním okolí záměru, pokud je možné toto řešení jednoznačně rozlišit (v ostatních případech podmínka neplatí);

- podél významných vodních toků v území je v šíři 8 m stanoven nezastavitelný manipulační pruh, podél ostatních drobných vodních toků je šíře manipulačního pruhu stanovena na 6 m;
- při přístavbách a dostavbách v zastavěném území lze maximální intenzitu využití pozemku navýšit až o 20 procentních bodů a současně snížit koeficient zeleně o 10 procentních bodů;
- maximální výška zástavby nezahrnuje komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod., pokud jejich výška nepřekročí 2 m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty;
- v dopravních koridorech DK01, DK02 a DK03 se:
  - vylučuje provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, jež by měly za následek ekonomické znevýhodnění, ztížení či znemožnění umístění staveb pro které jsou určeny; koridory jsou vymezeny pro stavby hlavní, stavby vedlejší a související mohou být vymezeny s přesahem mimo koridor;
  - podle regulativů jednotlivých ploch RZV rozhoduje až po pravomocném umístění staveb, pro které jsou určeny;
- liniové stavby technické infrastruktury umísťovat mimo území ÚSES a VKP; v případech, kdy je nezbytné do prvků ÚSES a do VKP zasáhnout, musí být trasa navržena kolmo na biokoridor, případně VKP, a přejít jej nejkratší možnou trasou; při souběhu liniové stavby s biokoridorem nebo VKP je nutno zachovat dostatečný odstup, aby ochranné pásmo vedení do přírodního území nezasahovalo (v ochranném pásmu se vyžaduje odstranění dřevin, které jsou obvykle součástí přírodního prostředí); obdobný postup by měl být i v případě, že vedení koliduje s liniovou zelení – přecházet kolmo s minimálním zásahem a v případě souběhu musí být trasa vedení umístěna tak, aby liniová zeleň zůstala mimo ochranné pásmo vedení;
- likvidaci splaškových odpadních vod v místech, kde není možné napojení na veřejnou kanalizaci, lze řešit zadržáním v nepropustných jímkách a následným vyvážením, příp. jiným způsobem, který bude muset splňovat podmínky dotčeného orgánu;
- veškerá obytná výstavba v navrhovaných i stávajících plochách musí být prověřena z hlediska splnění příslušných hlukových limitů, a to jak s ohledem na stávající, tak budoucí zdroje hluku (zejména dálnice D3, přeložka silnice II/121 a modernizovaná železniční trať č. 220); tento požadavek lze opominout pouze v případě, kdy se jedná o výstavbu v částech řešeného území zřetelně odloučených od stávajících i potenciálních zdrojů hluku;

### Podmínky využití území v plochách a koridorech ÚSES:

- v plochách ÚSES nelze umísťovat stavby a zpevňovat plochy, s výjimkou realizace:
  - dopravní a technické infrastruktury, kterou pro nepřiměřené náklady nelze realizovat jinde a za stanovených podmínek (kolmo na biokoridor, s minimálním zásahem ...) - viz předchozí subkapitola;
  - dopravní infrastruktury v dopravních koridorech – v takových případech řešit střety s ÚSES způsobem vedoucím k zachování jeho funkce (řešení stanoví příslušně odborně způsobilá osoba);
- ojedinele lze v plochách ÚSES provádět terénní úpravy za splnění podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES (např. velké převýšení – změna charakteru stanovištních podmínek a přerušení biokoridoru); posouzení míry narušení bude provedeno specialistou (biolog, fytoecnolog, entomolog aj.) a/nebo autorizovaným projektantem ÚSES v oborové dokumentaci;
- ojedinele, tzn. pouze ve výjimečných případech ve veřejném zájmu a ve prospěch ochrany přírody lze v plochách ÚSES umístit dočasné oplocení, a to za podmínky, že nebudou oploceny celé úseky koridorů nebo větší části biocenter, za splnění podmínek pro oplocení definovaných (v odst. § 18 odst. 5 stavebního zákona) a v minimálním rozsahu, vždy s určením účelu a trvání dočasnosti (např. ochranné pásmo vodních zdrojů po dobu existence ochranného pásma, při zakládání nových prvků ÚSES oplocení výsadeb dřevin proti okusu zvěří po dobu zajištění, apod.)

- lze povolit umístění vodních nádrží v plochách ÚSES - za podmínky veřejného zájmu a ve prospěch ochrany přírody, vždy v souladu s charakterem stanovištních podmínek
- lze umístit cestu pro bezmotorovou dopravu (pěší, cyklistika, jezdeckví), za splnění podmínky, že nedojde k narušení funkce prvku ÚSES (např. degradace porostů, eroze aj.), posouzení míry předpokládaného nebo akutního narušení bude provedeno specialistou (na provoz jezdeckých stezek, biolog, fytoecenolog aj.) a/nebo autorizovaným projektantem ÚSES v oborové dokumentaci.
- v zastavěném území lze umísťovat stavby pro vodní hospodářství za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost prvků ÚSES,

### **Podmínky pro stavby, zařízení a jiná opatření v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.):**

- stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu lze umísťovat v celém řešeném území, pokud v odůvodněných případech není stanoveno jinak (např. plochy a koridory ÚSES);
- stavby pro dopravu překonávající významný krajinný prvek - vodní tok s údolní nivou - budou řešeny vhodným přemostěním se zachováním přírodního prostředí, ne pouhým zatrubněním toku;
- v rámci staveb pro dopravu v nezastavěném území jsou přípustné i přístřešky autobusových zastávek;
- vylučuje se umístění staveb pro lesnictví jinde než v lese a do vzdálenosti 100 m od okraje lesa; podmínka se netýká oplocení;
- vylučuje se umístění staveb pro rekreaci typu ekologická a informační centra a hygienická zařízení v plochách W, NL, NZ, NZ1, NZ2, NP, NS a NSz;
- pro stavby pro zemědělství (typu přístřešky pro zvířata, kůlny, sklady a mezisklady zemědělských surovin a produktů, sklady zemědělské techniky a nářadí, úkryty před nepohodou apod.) se stanovují následující podmínky pro jejich umístění:
  - pouze nepodsklepené stavby s dřevěnou konstrukcí do 50 m<sup>2</sup> (typu přístřešky pro zvířata, kůlny apod.) do 1 NP a max. výšky 7 m, bez pobytových a obytných místností, pokud není v regulativech plochy uvedeno jinak.
  - stavby jsou dopravně dostupné (komunikace místní a účelové, cesty a stezky)
  - stavby se umísťují v těsné blízkosti sídla nebo na okraji půdních bloků, vždy v místech, která nejsou pohledově exponovaná (neuplatňují se v dálkových pohledech, tj. nachází se v blízkosti ploch vegetace v krajině, ve sníženém terénu apod.);
- stavby dopravní infrastruktury (komunikace místní a účelové) mimo plochy DS lze v nezbytném rozsahu opatřit zpevněným povrchem pouze v odůvodněných případech a za předpokladu, že nedojde k významnému zvýšení erozního rizika;
- oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství, lesní, ovocné, okrasné a jiné školky, výběhy pro chovnou zvěř, pastviny pro hospodářská zvířata, výzkumné plochy, objekty historické zeleně aj.);
- intenzivní sady v nezastavěném území jsou nepřipustné vzhledem k nesouladu s krajinným rázem a hodnotám krajiny v řešeném území.

### **Zvláštní podmínky pro vybrané části území:**

- v sídle Velké Heřmanice v prostoru návsi je pro zachování venkovského charakteru prostředí kulturní památky omezena zastavitelnost okolních ploch (přístavbami, nástavbami, novou zástavbou), která by mohla mít nepříznivý vliv na kulturní památku, např. její zastínění či zakrytí; zejména se neumožňuje zástavba poz. p. č. 985, severně od návsi; u ostatních záměrů v tomto prostoru je nutné prokázat jejich nekonfliktnost vůči kulturní památce
- v sídle Arnoštovice v prostoru historické návsi je omezena zastavitelnost veřejných prostranství z důvodu vyloučit možný nepříznivý vliv na kulturní památku, např. její zastínění či zakrytí; u všech záměrů v tomto prostoru je nutné prokázat jejich nekonfliktnost vůči kulturní památce

- Arnoštovice - u návrhových ploch a ploch přestavby, které jsou v přímé pohledové vazbě při dálkových pohledech na sídlo s jeho dominantou kostelem je nutné omezit výšku staveb tak, aby nedošlo k zastínění kostela; prokázání je nutné doložit i v případech dodržení výškových regulativů v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovených pro příslušné plochy s rozdílným způsobem využití (tzn. splnit obě podmínky); uvedené podmínky platí i pro ostatní změny v zastavěném území (pro stabilizované plochy).

### Zvláštní podmínky využití rozvojových ploch

- P01 – zachovat dopravní přístup k ploše Z09;
- P02 – pro zpřístupnění plochy od severu bude respektována blízkost významného stromu na poz. p. č. 405, k. ú. Heřmaničky tak, aby v jeho těsné blízkosti nebyly umístovány stavby, včetně inž. sítí a komunikací
- P03 – před započítáním využití plochy se požaduje zpracovat biologický průzkum a v případě zjištění výskytu zvláště chráněných živočichů respektovat podmínky jejich ochrany;  
do doby zprovoznění přeložky železniční trati č. 220 se stanovuje podmínka splnění hygienických limitů dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů
- P05 – do doby zprovoznění přeložky železniční trati č. 220 se stanovuje podmínka splnění hygienických limitů dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů
- P06 – využití plochy je podmíněno realizací a zprovozněním přeložky železnice v dané lokalitě
- P07 – do doby zprovoznění přeložky železniční trati č. 220 se stanovuje podmínka splnění hygienických limitů dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů
- P08 – před započítáním využití plochy se požaduje zpracovat biologický průzkum a v případě zjištění výskytu zvláště chráněných živočichů respektovat podmínky jejich ochrany;  
zachovat vzrostlou liniíovou zeleň podél severní hranice plochy;
- P11 – omezit výšku staveb max. na úroveň stávající navazující zástavby, z důvodu pohledových vazeb na dominantu sídla – kostel
- P15 – charakter zástavby musí rámcově odpovídat řešení typickému v bezprostředním okolí (tzn. včetně nezvyšování stavby);
- Z05 – stavební pozemky mohou být tvořeny kombinací ploch typu BV a ZS, v takovém případě se koeficient zastavěné plochy a koeficient zeleně na stavebním pozemku vypočítává ze součtu výměr ploch typu BV a ZS;
- Z06 – stavební pozemky mohou být tvořeny kombinací ploch typu BV a ZS, v takovém případě se koeficient zastavěné plochy a koeficient zeleně na stavebním pozemku vypočítává ze součtu výměr ploch typu BV a ZS;  
výstavba bude respektovat pásmo 50 m od okraje lesa;  
zachovat prostupnost pro pěší k ploše veřejného prostranství (viz návrh cestní sítě v hlavním výkresu ÚP);  
z objektivních důvodů lze v nezbytném rozsahu připustit změnu trasování místních komunikací (plochy PV) pokud budou pozemky všech vlastníků v rámci plochy dopravně obslouženy z veřejných komunikací;
- Z08 – výstavba bude respektovat pásmo 50 m od okraje lesa (případná zástavba v OP lesa je podmíněna souhlasem příslušného orgánu ochrany PUPFL);  
zástavba v severní části plochy je podmíněna zajištěním přístupové komunikace ke stavebnímu pozemku;

- Z10-a a Z10-b – stavební pozemky mohou být tvořeny kombinací ploch typu BV a ZS, v takovém případě se koeficient zastavěné plochy a koeficient zeleně na stavebním pozemku vypočítává ze součtu výměr ploch typu BV a ZS;  
z objektivních důvodů lze v nezbytném rozsahu připustit změnu trasování místních komunikací (plochy PV) pokud budou pozemky všech vlastníků v rámci plochy dopravně obsluženy z veřejných komunikací;  
výstavba v ploše Z10b bude respektovat pásmo 50 m od okraje lesa (případná zástavba v OP lesa je podmíněna souhlasem příslušného orgánu ochrany PUPFL)
- Z11 – zachovat dopravní přístup k ploše P02, zároveň respektovat blízkost významného stromu na poz. p. č. 405, k. ú. Heřmaničky tak, aby v jeho těsné blízkosti nebyly umístovány stavby, včetně inž. sítí a komunikací;
- Z12 – z objektivních důvodů lze v nezbytném rozsahu připustit změnu trasování místních komunikací (plochy PV) pokud budou pozemky všech vlastníků v rámci plochy dopravně obsluženy z veřejných komunikací;
- Z13 – v jihozápadní části plochy vymezené jako ZS se v bezprostřední blízkosti rybníka (6 m od břehové čáry) neumožňuje umístování staveb včetně oplocení a nelze zde provádět terénní úpravy
- Z14 – umožňují se stavby pouze jednopodlažní s podkrovím;
- Z15 – umožňuje se stavba pouze jednopodlažní s podkrovím; směrem do volné krajiny bude zastavitelná plocha odcloněna izolační zelení (v rámci stavebního pozemku po jeho východním okraji);
- Z16 – respektovat ochranu vodních ploch a toků vč. údolní nivy severně od plochy, zástavbu situovat do jižní části plochy;
- Z18 – do doby zprovoznění přeložky železniční trati č. 220 se stanovuje podmínka splnění hygienických limitů dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů
- Z21 – stavební pozemky mohou být tvořeny kombinací ploch typu BV a ZS, v takovém případě se koeficient zastavěné plochy a koeficient zeleně na stavebním pozemku vypočítává ze součtu výměr ploch typu BV a ZS;
- Z30 – omezit výšku staveb max. na úroveň stávající navazující zástavby, z důvodu pohledových vazeb na dominantu sídla – kostel
- Z33 – vyloučena je výstavba, která by měla negativní vliv na krajinný ráz
- Z34 – respektovat krajinný ráz a pohledovou exponovanost místa, tj. charakter nové zástavby rámcově koncipovat s ohledem na zvyklosti a stávající zástavbu v sídle; dbát na urbanistickou a architektonickou kvalitu zástavby a koncepční zapojení zeleně (v řízení o umístění stavby doložit dálkové pohledy od jihu / jihozápadu se zákresem stavby); umožnit pouze jednopodlažní objekty s podkrovím, s maximální výškou odvozenou od okolních objektů - výška staveb nesmí převyšovat hladinu v bezprostředním okolí, objekty protáhlého (obdélného) půdorysného tvaru orientovat po vrstevnici; v ploše umožnit max. 4 stavby
- Z35 – v rámci rozšíření ozelenit okraj lokality na severní a západní hranici směrem do krajiny;
- Z37 – respektovat krajinný ráz a pohledovou exponovanost místa, tj. přednostně umisťovat nové stavby v blízkosti stávající zástavby a ve sníženém terénu (v rámci stávajícího areálu), charakter nové zástavby rámcově koncipovat s ohledem na zvyklosti, kulturní a historickou charakteristiku sídla, neumisťovat zde velkoobjemové stavby - připustit lze jen drobnější stavby, a to v nejnútnejším rozsahu bez negativního vlivu na krajinný ráz;
- Z38 – respektovat krajinný ráz - stavbu situovat v jihozápadní části plochy (směrem k sídlu), v rámci pozemku po jeho severním okraji odclonit zástavbu zelení vůči zemědělskému areálu;
- Z40-a a Z40-b – charakter zástavby musí rámcově odpovídat řešení typickému v bezprostředním okolí; plochu Z40-b lze využít k navrženému účelu až po využití (tj. vydání povolení ke stavbě rodinných domů) alespoň 75 % plochy Z40-a;

umožňují se stavby pouze jednopodlažní s podkrovím, s obdélnými půdorysy staveb;  
před započítáním využití ploch se požaduje zpracovat biologický průzkum a v případě zjištění výskytu zvláště chráněných živočichů respektovat podmínky jejich ochrany;  
zachovat vzrostlou liniovou zeleň podél východního okraje plochy;

- Z41– respektovat krajinný ráz a pohledovou exponovanost místa, tj. přednostně umisťovat nové stavby v blízkosti stávající zástavby a ve sníženém terénu, charakter nové zástavby rámcově koncipovat s ohledem na zvyklosti a stávající zástavbu v sídle (max. výška zástavby 1 podlaží a podkroví, obdélné půdorysy staveb, neumisťovat velkoobjemové stavby;  
výstavba bude respektovat pásmo 50 m od okraje lesa (případná zástavba v OP lesa je podmíněna souhlasem příslušného orgánu ochrany PUPFL);  
zachovat vzrostlou liniovou zeleň uvnitř plochy a při jižním a západním okraji plochy;
- Z43 – charakter zástavby musí rámcově odpovídat řešení typickému v bezprostředním okolí s rozvolněnou zástavbou malých objemů - umožňuje se max. výška zástavby 1 podlaží a podkroví, obdélné půdorysy staveb;  
před započítáním využití plochy se požaduje zpracovat biologický průzkum a v případě zjištění výskytu zvláště chráněných živočichů respektovat podmínky jejich ochrany;
- Z 44 – po jižním okraji pozemků koncepčně založit izolační pás vzrostlé zeleně (v rámci stavebních pozemků) pro odclonění vůči zemědělskému areálu jihozápadně od rozvojové plochy;
- Z45 – směrem do volné krajiny bude zastavitelná plocha odcloněna izolační zelení (v rámci stavebních pozemků po jejich jižním okraji).
- Zm2-1 – komunikační napojení plochy bude místní komunikací v šířce uličního prostoru 6,5 m (jednosměrná), částečně zasahující do plochy přírodní (NP); bude přitom respektována bezejmenná vodoteč s břehovou zelení, která zůstane zachována;  
plocha Zm2-1 a příjezdová komunikace k ní navržená je situována v blízkosti drobného bezejmenného vodního toku IDVT 10253088. Z toho důvodu stavební záměry související s plochou Zm2-1 budou předem projednány s jeho správcem - Povodím Vltavy, s. p.

## Stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
BH	bydlení (§4)	BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH

### Podmínky pro využití ploch:

#### hlavní využití:

- bytové domy

#### přípustné využití:

- doprovodné stavby související s bydlením
- nerušící obslužné funkce místního významu
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

#### nepřípustné využití:

- výroba a skladování
- rekreace
- občanská vybavenost

### Podmínky prostorového uspořádání:

#### maximální intenzita využití pozemků:

- 30 %

#### minimální koeficient zeleně:

- 50 %

#### maximální výška zástavby:

- 10 m pro všechny typy střech
- 3 nadzemní podlaží a obytné podkrovní

#### rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

- vylučuje se výstavba nových bytových domů



<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
<b>BV</b>	bydlení (§4)	<b>BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>BV1 – S VYSOKÝM PODÍLEM ZELENĚ</b></li> </ul>

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití:**

- různé typy rodinných domů s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení

**přípustné využití:**

- doprovodné stavby související s bydlením
- rodinná rekreace
- nerušící obslužné funkce místního významu
- na pozemcích rodinných domů dále jedna stavba pro podnikatelskou činnost (viz odst. (4) § 21 vyhl. 501/2006 Sb.)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

**nepřípustné využití:**

- výroba a skladování

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- jednopodlažní objekty – 30 % (BV) / 20 % (BV1)
- dvoupodlažní objekty – 25 % (BV) / 15 % (BV1)

**minimální koeficient zeleně:**

- 50 % (BV) / 65 % (BV1)

**maximální výška zástavby:**

- 9 m pro střechy šikmé
- 7 m pro střechy ploché
- 2 nadzemní podlaží a podkroví

**rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:**

- není stanoveno (BV) / 2500 m<sup>2</sup> (BV1) pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu, přičemž výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) 2000 m<sup>2</sup> (je v plochách BV1)

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
<b>RI</b>	rekreace (§5)	<b>REKREACE – PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>RI1 – S VYSOKÝM PODÍLEM ZELENĚ</b></li> </ul>

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití**

- rodinná rekreace

**přípustné využití**

- doprovodné stavby související s rodinnou rekreací
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s rodinnou rekreací
- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

**nepřípustné využití**

- bydlení
- jiné druhy

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- 20 % (RI) / 10 % (RI1)

**minimální koeficient zeleně:**

- 70 % (RI) / 80 % (RI1)

**maximální výška zástavby:**

- 7 m pro všechny typy střech
- 1 nadzemní podlaží a podkroví

**rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:**

- min. 600 m<sup>2</sup> (RI) / 1200 m<sup>2</sup> (RI1) pro novou zástavbu a dělení pozemků za účelem umístění nového objektu rodinné rekreace

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
<b>OV</b>	občanské vybavení (§6)	<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA</b> • <b>OV1 - CÍRKEVNÍ</b>

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití**

- převážně nekomerční občanská vybavenost, sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, vědu a výzkum, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva

**přípustné využití**

- církevní občanská vybavenost (pouze v plochách OV1)
- plochy pro sport a tělovýchovu související s hlavním využitím
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s občanským vybavením
- obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití
- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

**nepřípustné využití**

- bydlení s výjimkou služebního
- rekreace
- výroba a skladování

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- 30 %

**minimální koeficient zeleně:**

- 40 %

**maximální výška zástavby:**

- 9 m pro všechny typy střech (pouze v plochách OV)
- 2 nadzemní podlaží a podkroví (pouze v plochách OV)
- v plochách OV1 se maximální výška a podlažnost zástavby nestanovuje, výšku a podlažnost stávající zástavby v plochách OV1 se vylučuje navyšovat

**rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:**

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
<b>OM</b>	občanské vybavení (§6)	<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ</b>

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití**

- komerční občanská vybavenost, nerušící služby, drobná a řemeslná (manufakturní) výroba

**přípustné využití**

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s občanským vybavením
- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

**nepřípustné využití**

- bydlení s výjimkou služebního
- rekreace
- výroba s výjimkou drobné nerušící (viz hlavní využití)

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- 40 %

**minimální koeficient zeleně:**

- 40 %

**maximální výška zástavby:**

- 9 m pro všechny typy střech
- 2 nadzemní podlaží a podkroví

**rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:**

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
<b>OS</b>	občanské vybavení (§6)	<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ</b>

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití**

- stavby, areály a zařízení pro sport a tělovýchovu

**přípustné využití**

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s občanským vybavením
- hygienické a další zázemí pro občanskou vybavenost
- obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití
- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

**nepřípustné využití**

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- 10 %

**minimální koeficient zeleně:**

- 80 %

**maximální výška zástavby:**

- 6 m pro všechny typy střech
- 1 nadzemní podlaží a podkroví

**rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:**

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
<b>OH</b>	občanské vybavení (§6)	<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY</b>

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití**

- hřbitovy se souvisejícími stavbami a zařízením

**přípustné využití**

- drobné stavby zahradní architektury, zahradní prvky
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s občanským vybavením
- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

**nepřípustné využití**

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- další druhy

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- není stanoveno

**minimální koeficient zeleně:**

- není stanoveno

**maximální výška zástavby:**

- 5 m pro všechny typy střech

**rozmezí vymezení pro vymezení stavebních pozemků:**

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
<b>PV</b>	veřejná prostranství (§7)	<b>VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ</b>

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití**

- veřejně přístupné plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí

**přípustné využití**

- dětská hřiště a malá sportoviště
- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- plochy veřejné dopravy
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura, včetně odůvodněných pěších cest a cyklostezek
- parkovací stání
- malé vodní plochy

**podmíněně přípustné využití**

- nekomerční občanská vybavenost malého rozsahu pro správu a ochranu území (např. obecní úřad, hasičská zbrojnice apod.), pokud zůstane zachováno hlavní využití ploch (zejména komunikační funkce) a charakter plochy jako veřejného prostranství
- komerční občanská vybavenost doplňující nekomerční občanskou vybavenost (rozsahem nepřesahuje nekomerční občanskou vybavenost)

**nepřípustné využití**

- jiné druhy

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- 5 %

**minimální koeficient zeleně:**

- není stanoven

**maximální výška zástavby:**

- 9 m pro všechny typy střech
- 2 nadzemní podlaží a podkroví

**rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:**

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
SV	smíšená obytná (§8)	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SV1 – S VYSOKÝM PODÍLEM ZELENĚ</li> <li>• SV2 – SÍDELNÍCH JADER</li> </ul>

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití ploch SV a SV1**

- různé typy rodinných domů s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení
- nerušící výroba (drobná, řemeslná), skladování a služby, pokud tyto činnosti svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území

**hlavní využití ploch SV2**

- různé typy rodinných domů s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení
- občanská vybavenost nekomerční a komerční

**přípustné využití**

- doprovodné stavby související s hlavním využitím
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- rodinná rekreace
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

**nepřípustné využití**

- výroba a skladování (pouze v plochách SV2)

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- jednopodlažní objekty – 30 % (SV) / 20 % (SV1) / 35 % (SV2)
- dvoupodlažní objekty – 25 % (SV) / 15 % (SV1) / 35 % (SV2)

**minimální koeficient zeleně:**

- 50 % (SV) / 65 % (SV1) / 40 % (SV2)

**maximální výška zástavby:**

- 9 m pro střechy šikmé
- 7 m pro střechy ploché
- 2 nadzemní podlaží a podkroví

**rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:**

- min. 1000 m<sup>2</sup> (SV) / 2500 m<sup>2</sup> (SV1) / není stanoveno (SV2) pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu nebo vytvoření jiného funkčního celku, přičemž výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) nebo jiného funkčního celku nesmí klesnout pod 1000 m<sup>2</sup> (SV) / 2000 m<sup>2</sup> (SV1) / není stanoveno (SV2)



<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
<b>DS</b>	dopravní infrastruktura (§9)	<b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SILNIČNÍ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>DS1 – NEZPEVNĚNÉ KOMUNIKACE</b></li> </ul>

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití ploch DS**

- silnice a komunikace všech tříd, které nejsou zahrnuty do jiných ploch (např. veřejných prostranství)

**hlavní využití ploch DS1**

- nezpevněné komunikace v nezastavěném území, které lze opatřit zpevněným povrchem za předpokladu vyloučení negativního vlivu na krajinný ráz a zvýšení erozního ohrožení souvisejících ploch

**přípustné využití**

- doprovodné stavební konstrukce a vybavenost silnic, terénní úpravy (násypy, zářezy)
- technická infrastruktura
- zeleň ochranná (izolační) a doprovodná
- pěší stezky a cyklostezky
- veřejná prostranství

**nepřípustné využití**

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- občanské vybavení

**umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona**

- kromě pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- není stanovena

**minimální koeficient zeleně:**

- není stanoven

**maximální výška zástavby:**

- není stanovena

**rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:**

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
<b>DZ</b>	dopravní infrastruktura (§9)	<b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - ŽELEZNIČNÍ</b>

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití**

- obvod dráhy včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť
- zařízení a budovy (např. nádražní budovy) pro železniční dopravu

**přípustné využití**

- technická infrastruktura
- pěší stezky a cyklostezky
- zeleň ochranná (izolační) a doprovodná

**nepřípustné využití**

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- občanské vybavení

**umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona**

- kromě pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- není stanovena

**minimální koeficient zeleně:**

- není stanoven

**maximální výška zástavby:**

- není stanovena

**rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:**

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
<b>TI</b>	technická infrastruktura (§10)	<b>TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ</b>

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití**

- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury včetně pozemků (s omezeným přístupem)

**přípustné využití**

- zeleň ochranná (izolační) při dodržení souvisejících norem a předpisů (ochranná pásma apod.)
- nezbytná dopravní infrastruktura

**nepřípustné využití**

- jiné druhy

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- není stanovena

**minimální koeficient zeleně:**

- není stanoven

**maximální výška zástavby:**

- není stanovena

**rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:**

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
<b>VZ</b>	výroba a skladování (§11)	<b>VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA</b> • <b>VZ1 – MALÉHO ROZSAHU</b>

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití ploch VZ**

- areály lesní a zemědělské výroby

**hlavní využití ploch VZ1**

- nerušící zemědělská výroba, pokud svým provozováním a technickým zařízením nenarušuje užívání staveb a zařízení ve svém okolí, svým charakterem a kapacitou nezvyšuje dopravní zátěž v území a nesnižuje kvalitu prostředí souvisejícího území

**přípustné využití**

- plochy určené pro stavby a činnosti související s lesní a zemědělskou prvovýrobou (např. dílny, přístřešky a stání pro mechanizaci, odstavné plochy apod.)
- plochy a stavby pro skladování a manipulační činnosti
- nezbytná a související technická a dopravní infrastruktura
- občanská vybavenost komerční i nekomerční doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

**nepřípustné využití**

- bydlení
- rekreace

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- 40 % (VZ) / 30 % (VZ1)

**minimální koeficient zeleně:**

- 40 % (VZ) / 50 % (VZ1)

**maximální výška zástavby:**

- všechny typy střech – 10 m (VZ) / 8 m (VZ1)

**rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:**

- není stanoveno

Další regulace:

- provozované činnosti, uskladněné materiály či zaparkovaná technika nesmí negativně ovlivnit povrchové nebo podzemní vody

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
<b>VS</b>	plochy smíšené výrobní (§12)	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ</b>

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití**

- plochy výrobních areálů lehkého průmyslu

**přípustné využití**

- plochy určené pro stavby a činnosti související s lesní a zemědělskou prvovýrobou (např. dílny, přístřešky a stání pro mechanizaci, odstavné plochy apod.)
- plochy a stavby pro skladování a manipulační činnosti
- nezbytná a související technická a dopravní infrastruktura
- občanská vybavenost komerční i nekomerční doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

**nepřípustné využití**

- bydlení
- rekreace

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- 40 %

**minimální koeficient zeleně:**

- 40 %

**maximální výška zástavby:**

- všechny typy střech – 12 m

**rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:**

- není stanoveno

Další regulace:

- provozované činnosti, uskladněné materiály či zaparkovaná technika nesmí negativně ovlivnit povrchové nebo podzemní vody
- pokud není stanoveno hygienické ochranné pásmo, negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu
- **VS1** (Jestřebice – stávající areál) - pouze v této ploše se navíc připouští byt pro správce areálu nebo pro občasné ubytování zaměstnanců

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
<b>W</b>	vodní a vodohospodářská (§13)	<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</b>

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití**

- vodní plochy a koryta vodních toků, jiné vodohospodářské a ekologické využití

**přípustné využití**

- drobné stavby související s údržbou a užíváním vodních ploch a toků
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- prvky krajinné zeleně
- zeleň ochranná (izolační) a doprovodná

**nepřípustné využití**

- jiné druhy

**umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona**

- kromě staveb uvedených v přípustném využití vyloučeno

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- není stanovena

**minimální koeficient zeleně:**

- není stanoven

**maximální výška zástavby:**

- 5 m pro všechny typy střech

**rozmezí v'yměry pro vymezení stavebních pozemků:**

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
NZ	zemědělská (§14)	<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NZ1 – EROZNĚ OHROŽENÉ</li> <li>• NZ2 – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY</li> </ul>

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití**

- zemědělský půdní fond

**přípustné využití**

- stavby nezbytné pro obhospodařování (např. skladování sena, slámy, hnoje, posedy)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (dle §18 odst. 5 stavebního zákona) za podmínek uvedených v této kapitole
- drobné vodní plochy a toky přírodního charakteru na půdách nižších tříd ochrany (III. - V. třída), zejména na hydromorfních půdách a/nebo v údolnicích
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura, včetně odůvodněných pěších cest a cyklostezek
- opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
- zeleň ochranná (izolační) a doprovodná
- zalesnění vyjma půdy I. a II. třídy ochrany ZPF

**nepřípustné využití**

- jiné druhy

**umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona**

- je přípustné za dodržení obecných podmínek uvedených v první části této kapitoly (A.6.2)

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- není stanovena

**minimální koeficient zeleně:**

- není stanoven

**maximální výška zástavby:**

- 7 m pro všechny typy střech

**rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:**

- není stanoveno

Další regulace:

- **NZ1 – erozně ohrožené:** při hospodaření platí nutnost uplatnění protierozních opatření, možnou kombinací organizačních, agrotechnických, vegetačních a technických protierozních opatření (např. změna osevních postupů, změna kultur, zasakovací pásy a průlehy) a opatření pro zlepšení retence ploch
- **NZ2 – trvalé travní porosty:** při hospodaření platí nutnost způsobu využití jako louky a pastviny, zatravněné extenzivní sady, případně je možná alternativa přípustného využití pozemků způsobem (kombinací protierozních opatření), který má podobný vliv na pozemek jako plošné zatravnění (např. terasy, protierozní meze) a je v souladu s charakterem krajiny

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
<b>NL</b>	lesní (§15)	<b>PLOCHY LESNÍ</b>

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

**přípustné využití**

- drobné vodní plochy a toky přírodního charakteru
- stavby a zařízení lesního hospodářství (dle §18 odst. 5 stavebního zákona) za podmínek uvedených v této kapitole
- opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura, včetně odůvodněných pěších cest a cyklostezek

**nepřípustné využití**

- jiné druhy

**umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona**

- je přípustné za dodržení obecných podmínek uvedených v první části této kapitoly (A.6.2)

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- není stanovena

**minimální koeficient zeleně:**

- není stanoven

**maximální výška zástavby:**

- 7 m pro všechny typy střech

**rozmezí v'yměry pro vymezení stavebních pozemků:**

- není stanoveno



kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
NP	přírodní (§16)	<b>PLOCHY PŘÍRODNÍ</b>

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití**

- plochy zvýšených přírodních a krajinných hodnot (dřevinná, přírodě blízká vegetace, nivy vodních toků a periodických vodních toků, zahrnující samotný vodní tok a jeho břehy, přilehlé svahy údolí, prvky ÚSES)

**přípustné využití**

- vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky, mokřady, nebo periodicky vlhká místa a prameniště plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů
- opatření pro zlepšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření

**podmíněně přípustné využití**

- specifické hospodaření na lesních pozemcích (např. výběrný způsob nebo maloplošná forma podrostního hospodaření), za podmínky, že nedojde k narušení plnění funkcí přírodních ploch (např. plošné kácení dřevin, terénní úpravy a jiné nevhodné činnosti z hlediska obecné i zvláštní ochrany přírody a krajiny)
- specifické formy hospodaření na zemědělských plochách (extenzivní hospodaření), za podmínky, že nedojde k narušení plnění funkcí přírodních ploch
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura, pokud nebude narušen hlavní účel ploch, včetně odůvodněných pěších cest a cyklostezek – v nezbytně nutném rozsahu

**nepřípustné využití**

- jiné druhy

**umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona**

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- není stanovena

**minimální koeficient zeleně:**

- není stanoven

**maximální výška zástavby:**

- není stanovena

**rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:**

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
<b>NS</b>	smíšená nezastavěného území (§17)	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>NSz – SE ZEMĚDĚLSKOU FUNKCÍ</b></li> </ul>

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití ploch NS**

- krajinné prvky a rozptýlená zeleň s ekologicko – stabilizační funkcí ve vztahu k okolním plochám

**hlavní využití ploch NSz**

- krajinná zeleň na zemědělských pozemcích nebo v jejich blízkosti plnící mimoprodukční funkce hospodaření v krajině, např. remízy, meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin, lada aj.

**přípustné využití**

- extenzivní formy hospodaření (pouze v plochách NSz)
- drobné vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky
- stavby sloužící pro zemědělství a údržbu pozemků (dle §18 odst. 5 stavebního zákona) za podmínek uvedených v této kapitole
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura, včetně odůvodněných pěších cest a cyklostezek – v nezbytně nutném rozsahu
- pozemky určené k plnění funkcí lesa se specifickým režimem hospodaření na lesních pozemcích (např. výběrný způsob nebo maloplošná forma podrostního hospodaření)

**nepřípustné využití**

- jiné druhy

**umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona**

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů pro přírodně hodnotné pozemky s významnými dřevinami nebo zamokřená, např. VKP, a jinak hodnotná území.

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- není stanovena

**minimální koeficient zeleně:**

- není stanoven

**maximální výška zástavby:**

- 7 m pro všechny typy střech

**rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:**

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
<b>ZS</b>	jiné využití (§3 odst. 4)	<b>ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ</b>

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití**

- významné plochy veřejně nepřístupné nebo omezeně přístupné zeleně v sídlech, rekreačního nebo produkčního charakteru

**přípustné využití**

- drobné stavby související s údržbou a užíváním zeleně
- drobné stavby související s navazujícími plochami bydlení
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- drobné vodní plochy a toky
- izolační zeleň

**nepřípustné využití**

- jiné druhy

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- 10 %

**minimální koeficient zeleně:**

- 80 %

**maximální výška zástavby:**

- 4 m pro všechny typy střech

**rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:**

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
ZO	jiné využití (§3 odst. 4)	ZELEŇ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

Podmínky pro využití ploch:

**hlavní využití**

- zeleň určená ke zmírnění nebo zamezení negativních vlivů na obytné nebo jiné sídelní plochy, ochranně zdraví a majetku

**přípustné využití**

- technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny), které jsou úměrné měřítku krajiny, negativně nenarušují obraz sídla či jeho historických částí, tedy neuplatňují se pohledově významně v rámci širšího okolí
- drobné vodní plochy a toky
- technická a dopravní infrastruktura v nezbytném rozsahu, kterou pro nepřiměřené náklady nelze realizovat jinde, a která nenaruší hlavní účel ploch, včetně odůvodněných pěších cest a cyklostezek

**nepřípustné využití**

- jiné druhy

Podmínky prostorového uspořádání:

**maximální intenzita využití pozemků:**

- není stanovena

**minimální koeficient zeleně:**

- není stanoveno

**maximální výška zástavby:**

- není stanovena

**rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:**

- není stanoveno

**umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona**

- je vyloučeno s výjimkou dopravní a technické infrastruktury (viz přípustné využití)

Změna č. 1: K podmínkám podle § 18 odst. 5 SZ se doplňuje ustanovení pro velkoplošné sady.

K podmínkám pro využití ploch VS se doplňuje subkategorie VS1 (Jestřebice – stávající areál), pouze v této ploše se navíc připouští byt pro správce areálu nebo pro občasné ubytování zaměstnanců.

K podmínkám pro využití ploch NZ se doplňují dvě odrážky přípustného využití.

Ostatní části kapitoly zůstávají nezměněné.

Změna č. 2: Koncepce se nemění. U vyjmenovaných ploch většinou nezastavěného území PV, NZ, NL, NP, NS, ZO se upřesňuje podmínka přípustného využití pro nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu: „, včetně odůvodněných pěších cest a cyklostezek“.

V části „Zvláštní podmínky využití rozvojových ploch“ se doplňuje podmínka pro plochu Zm2-1.

## A.7 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

Navrhují se následující plochy (koridory) s možností vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám v nich:

Tabulka 7 PLOCHY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Kód plochy	Druh záměru	Upřesnění záměru	Vyvlastnění ve prospěch
VD01	Veřejně prospěšná stavba – dopravní infrastruktura	Dálnice D3 včetně všech souvisejících a vyvolaných staveb, zejména MUK Loudilka, přeložek silnic II/121 a III/12138, a místních komunikací v trase dálnice (ZÚR id: D005)	Česká republika
VD02	Veřejně prospěšná stavba – dopravní infrastruktura	Přeložka železniční tratě č. 220 včetně všech souvisejících a vyvolaných staveb, (ZÚR id: D205)	Česká republika
VD03	Veřejně prospěšná stavba – dopravní infrastruktura	Přeložka silnice II/121 včetně všech souvisejících a vyvolaných staveb (ZÚR id: D100)	Středočeský kraj
VU01	Veřejně prospěšné opatření – ÚSES	Plocha pro biocentrum RC839 Velký Mastník	Středočeský kraj
VU02	Veřejně prospěšné opatření – ÚSES	Plocha pro biocentrum RC1901 Heřmaničky	Středočeský kraj
VU03	Veřejně prospěšné opatření – ÚSES	Plocha (koridor) pro biokoridor RK297 Mastník – Heřmaničky	Středočeský kraj
VU04	Veřejně prospěšné opatření – ÚSES	Plocha (koridor) pro biokoridor RK298 Heřmaničky – Cihelna	Středočeský kraj
VU05	Veřejně prospěšné opatření – ÚSES	Plocha (koridor) pro biokoridor RK300 RK 297 - Bábín Kout	Středočeský kraj
VU06	Veřejně prospěšné opatření – ÚSES	Plocha pro vložení lokální biocentrum LC 4	Středočeský kraj
VU07	Veřejně prospěšné opatření – ÚSES	Plocha pro vložení lokální biocentrum LC 3	Středočeský kraj
VU08	Veřejně prospěšné opatření – ÚSES	Plocha pro vložení lokální biocentrum LC 1	Středočeský kraj
VU09	Veřejně prospěšné opatření – ÚSES	Plocha pro vložení lokální biocentrum LC 2	Středočeský kraj

Změna č. 1: Nedochází k žádným úpravám. Celá kapitola zůstává nezměněná.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

## A.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Územní plán nenavrhuje plochy pro možnost uplatnění předkupního práva.

Změna č. 1: Nedochází k žádným úpravám. Celá kapitola zůstává nezměněná.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

## **A.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nejsou navrhována, nebylo požadováno zpracování posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Změna č. 1: Nedochozí k žádným úpravám. Celá kapitola zůstává nezměněná.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

## **A.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územní plán nevymezuje plochy územních rezerv.

Změna č. 1: Nedochozí k žádným úpravám. Celá kapitola zůstává nezměněná.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

## **A.11 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Územní plán nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

Změna č. 1: Nedochozí k žádným úpravám. Celá kapitola zůstává nezměněná.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

## **A.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Územní plán nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Změna č. 1: Nedochozí k žádným úpravám. Celá kapitola zůstává nezměněná.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

## **A.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním regulačního plánu, nebyly v územním plánu vymezeny.

Změna č. 1: Nedochozí k žádným úpravám. Celá kapitola zůstává nezměněná.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

## **A.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Navrhuje se následující etapizace využití rozvojových ploch:

- Plochu Z40-b lze využít k navrženému účelu až po využití (tj. vydání povolení ke stavbě rodinných domů) alespoň 75 % plochy Z40-a;

Změna č. 1: Ruší se etapizace plochy Z10b.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

## **A.15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

Stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt, jsou v územním plánu vymezeny pouze pro zástavbu plochy Z34 v Arnošticích, s ohledem k urbanistickým hodnotám sídla a exponovanosti lokality viditelné z dálkových pohledů.

Ochrana a rozvoj nemovitých kulturních památek vyplývá ze zvláštních právních předpisů (zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči).

Ochrana a rozvoj ostatních hodnotných ploch (vymezených jako významné stavby) je chráněn nastavením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití a samotným začleněním staveb do příslušných ploch.

Změna č. 1: Nedochází k žádným úpravám. Celá kapitola zůstává nezměněná.

Změna č. 2: Koncepce se nemění, kapitola zůstává bez úprav.

## **A.16 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část územního plánu má 55 stran formátu A4, grafická část obsahuje 3 výkresy formátu A1 a 4 výkresy formátu A2.

## **B Grafická část územního plánu**

Grafická část územního plánu (úplného znění po poslední vydané změně) obsahuje následující výkresy:

01 – Výkres základního členění území	1 : 10 000
02A – Hlavní výkres	1 : 10 000
02B, C, D, E – Hlavní výkres – sídla	1 : 5 000
03 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 10 000

Grafická část odůvodnění (úplného znění po poslední vydané změně) obsahuje pouze následující výkresy:

04A – Koordinační výkres	1 : 10 000
04B, C, D, E – Koordinační výkres – sídla	1 : 5 000