



# Územní plán Votice

## Textová část - návrh

Návrh pro společné jednání

Ing. arch. Milan Salaba

a

U-24, s.r.o.

červen 2014

**Objednatel** **Město Votice**, Komenského náměstí 700, 259 17 Votice

**Určený zastupitel** Jiří Slavík

**Pořizovatel** **Městský úřad Votice**

Komenského náměstí 700, 259 17 Votice

Ing. Hana Pejřilová

**Zhotovitel** **Ing. arch. Milan Salaba**, autorizovaný architekt, č. aut. 1467 ČKA

**ve spolupráci s** **U-24, s.r.o., Ateliér pro urbanismus a územní plánování**

Perucká 11a, 120 00 Praha 2

### **Řešitelský tým**

Urbanismus, koordinace Ing. arch. Milan Salaba, č. aut. 1467 v ČKA  
Ing. arch. Helena Kopová, č. aut. 4099 v ČKA

Příroda a krajina Ing. Františka Šatná

Územní systém ekol. stability Ing. Lenka Holá

Doprava Ing. Jiří Tomášek, Ing. Pavel Kraus

Tech. infr. – energetika Václav Perný

Tech. infr. – vodní hospodářství Ing. Blanka Matoušková, Ing. Štěpán Vizina

Demografie Mgr. Petr Koloušek

Životní prostředí Mgr. David Třešňák

Zábory půdního fondu Ing. Štěpán Vizina

GIS, Grafické výstupy Ing. arch. Helena Kopová, Mgr. Petr Koloušek, Mgr. David Třešňák

Vyhodnocení vlivů na udrž. rozvoj území Mgr. David Třešňák, Mgr. Roman Tuček, Mgr. Petr Koloušek

## Obsah

A	Textová část .....	5
A.1	Vymezení zastavěného území.....	5
A.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot .....	5
A.2.1	Koncepce rozvoje území obce .....	5
A.2.2	Ochrana a rozvoj hodnot.....	6
A.3	Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	6
A.3.1	Urbanistická koncepce .....	6
A.3.2	Vymezení zastavitelných ploch (Z), ploch přestavby (P) a ploch změn v krajině (K) .....	8
A.3.3	Systém sídelní zeleně.....	13
A.4	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování .....	13
A.4.1	Technická infrastruktura – energetika .....	13
A.4.2	Technická infrastruktura – vodní hospodářství .....	16
A.4.3	Dopravní infrastruktura .....	17
A.4.4	Občanské vybavení, veřejný prostor.....	20
A.4.5	Odpadové hospodářství.....	21
A.5	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	21
A.5.1	Koncepce uspořádání krajiny.....	21
A.5.2	Ochrana přírody a krajiny.....	22
A.5.3	Územní systém ekologické stability .....	22
A.5.4	Prostupnost krajiny .....	23
A.5.5	Protierozní opatření .....	23
A.5.6	Ochrana před povodněmi.....	24
A.5.7	Rekreace.....	24
A.5.8	Dobývání ložisek nerostných surovin.....	24
A.5.9	Staré ekologické zátěže.....	25
A.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....	25
A.6.1	Použité pojmy .....	26
A.6.2	Podrobnější regulace některých rozvojových ploch .....	27

A.6..3	Podmínky plošného uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití .....	29
A.6..4	Podmínky prostorového uspořádání ploch.....	41
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.....	43
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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona .....	43
A.9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	44
A.10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	44
A.11	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci .....	45
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 .....	45
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 .....	49
A.14	Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	49
A.15	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....	49
A.16	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	49
B	Grafická část územního plánu .....	50

## A Textová část

### A.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1.4.2014 a je patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordináčního výkresu.

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

#### A.2.1 Koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje má následující principy:

- koncepce rozvoje vychází z koncepce stanovené předchozím územním plánem: vhodné rozvojové plochy jsou převzaty, v některých případech jsou nevhodné rozvojové plochy zmenšeny nebo i vypuštěny (Votice – jih, Beztahov), dále jsou navrženy jiné vhodnější plochy vzhledem k limitům a urbanistickým předpokladům
- ve městě Votice je rozvoj soustředěn do 4 větších lokalit na západě a jihu města: Srbický vrch, Pilař, U Střelnice a U Vodojemu; jejich výstavba se předpokládá v různých časových horizontech (v lokalitách Srbický vrch a U Vodojemu již zástavba probíhá, U Střelnice je potřeba zpracovat územní studii a lze začít s výstavbou, nejdéle bude pravděpodobně probíhat příprava lokality Pilař); dále jsou doplněny drobné plochy uvnitř zastavěného území
- v jednotlivých sídlech je navržen přiměřený rozvoj, ve většině případů se jedná o doplnění proluk nebo několika staveb navazujících na zastavěné území
- jsou významně doplněny deficity v občanské vybavenosti vč. sportu
- je vymezena plocha pro ekonomické aktivity – výrobu (dál od sídla), drobnou výrobu i podnikání bez negativních vlivů
- vzhledem k minimu prvků zeleně přímo ve městě je kladen důraz na ochranu těch málo stávajících, dále je dbáno na zachování a posílení kvalitního přírodního prostředí v zázemí města (souvisí s vymezením údolních niv s vodními toky)
- je navrženo vhodné propojení pro pěší z nádraží do centra města Votice
- v rozsáhlejších rozvojových plochách je navržena etapizace, která zajistí pozvolnou výstavbu od sídel směrem do krajiny vč. koordinace veřejné infrastruktury
- ve větších plochách jsou navrženy podmínky zpracování územních studií, které prověří podrobnější řešení jednotlivých ploch případně zohlednění dalších limitů (např. památková ochrana)
- v regulativech obytných ploch venkovských sídel je přípustné drobné hospodaření a podnikání tak, aby byl umožněn žádoucí ekonomické aktivity
- celkem jsou navrženy plochy pro cca 1250 nových obyvatel
- jsou navrženy plochy veřejné zeleně,
- důraz na vhodný přechod sídla do krajiny (plochy ochranné nebo soukromé zeleně na okraji zastavěného území),
- návrh ploch sloužících jako protierozní opatření,
- návrh ploch pro zlepšení vodního režimu krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a pro ochranu niv,
- návrh ploch přírodních sloužících jako ochranná zóna památného stromu a pro zachování znaku krajinného rázu,
- návrh ploch vodních,
- návrh ploch zeleně sloužících k mírnění negativních vlivů dopravy (silnice, železnice), těžby a sportu (motokros) i jako pohledové clonění,
- návrh ploch zeleně jako ochrana vodního zdroje vůči dalšímu využití území,
- návrh ploch veřejné zeleně a přírodní rekreace v krajině,
- návrh obnovy historických cest ve směrech chybějících propojení, zajišťující prostupnost krajiny.

## A.2.2 Ochrana a rozvoj hodnot

Řešené území je harmonickou, stabilní kulturní krajinou s vyváženým zastoupením různorodých ploch přírodních a hospodářských, je pro něj charakteristický dochovaný krajinný ráz, převážně s drobným měřítkem členění krajiny (množství zeleně). V území se nachází prvky a plochy ochrany přírody a krajiny (např. EVL, VKP ze zákona i registrované, prvky ÚSES, přírodní park Džbány-Žebrák, ev. krajinná zeleň s protierozním účinkem, liniová zeleň, nivní půdy, památné stromy, významné stromy a stromořadí). Z urbanistických hodnot je to zejména původní rostlá zástavba města Votice a původní venkovská architektura ve většině sídel, dále množství nemovitých kulturních památek a další hodnotné architektury, pozitivní stavební dominanty a další.

Všechny tyto hodnoty jsou v územním plánu respektovány, je definován způsob jejich využití ploch a jsou graficky vyznačeny v koordinačním výkresu. Pro udržení kvality prostředí je důležité nejen zaznamenání a respektování stávajících, ale i vytváření nových urbanistických, architektonických a krajinných hodnot (např. návrh nového hřbitova na Polském vrchu, návrh plochy přírodní jako ochrana Votického javoru aj., respektování míst výhledu, drobných sakrálních staveb, výsadba solitérních stromů a stromořadí, vytváření dalších pozitivních dominant, ochrana stávající hodnotné architektury vhodnými prostorovými regulativy apod.).

Koncepce uspořádání krajiny umožňuje ochranu a rozvoj krajinného i urbanizovaného prostředí celého řešeného území.

## A.3 Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### A.3.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce navrhuje přiměřený rozvoj všech částí území za udržení vysokého standardu obytného prostředí, dostatečný rozvoj občanského vybavení a technické infrastruktury, podmínky pro ekonomický rozvoj, pravidla pro využívání rekreačních oblastí, dále řeší příznivé uspořádání krajiny, ochranu krajinných hodnot a udržení zdravého životního prostředí.

Urbanistická koncepce je shrnuta do následujících principů.

#### • koncepce rozvoje

- koncepce rozvoje vychází z koncepce stanovené předchozím územním plánem: vhodné rozvojové plochy jsou převzaty, v některých případech jsou nevhodné rozvojové plochy zmenšeny nebo i vypuštěny (Votice – jih, Beztahov), dále jsou navrženy jiné vhodnější plochy vzhledem k limitům a urbanistickým předpokladům
- ve městě Votice je rozvoj soustředěn do 4 větších lokalit na západě a jihu města: Srbický vrch, Pilař, U Střelnice a U Vodojemu; jejich výstavba se předpokládá v různých časových horizontech (v lokalitách Srbický vrch a U Vodojemu již zástavba probíhá, U Střelnice je potřeba zpracovat územní studii a lze začít s výstavbou, nejdéle bude pravděpodobně probíhat příprava lokality Pilař); dále jsou doplněny drobné plochy uvnitř zastavěného území
- v jednotlivých sídlech je navržen přiměřený rozvoj, ve většině případů se jedná o doplnění proluk nebo několika staveb navazujících na zastavěné území
- jsou významně doplněny deficity v občanské vybavenosti vč. sportu
- je vymezena plocha pro ekonomické aktivity – výrobu (dál od sídla), drobnou výrobu i podnikání bez negativních vlivů
- vzhledem k minimu prvků zeleně přímo ve městě je kladen důraz na ochranu těch málo stávajících, dále je dbáno na zachování a posílení kvalitního přírodního prostředí v zázemí města (souvisí s vymezením údolních niv s vodními toky)
- je navrženo vhodné propojení pro pěší z nádraží do centra města Votice
- v rozsáhlejších rozvojových plochách je navržena etapizace, která zajistí pozvolnou výstavbu od sídel směrem do krajiny vč. koordinace veřejné infrastruktury

- ve větších plochách jsou navrženy podmínky zpracování územních studií, které prověří podrobnější řešení jednotlivých ploch případně zohlednění dalších limitů (např. památková ochrana)
- v regulativech obytných ploch venkovských sídel je přípustné drobné hospodaření a podnikání tak, aby byl umožněn žádoucí ekonomické aktivity
- celkem jsou navrženy plochy pro cca 1250 nových obyvatel
- **koncepte uspořádání krajiny**
  - zachování a rozvoj znaků krajiny
  - důraz na stabilizaci a obnovu niv, vodních toků a rybníků
  - zachování charakteristického způsobu využití krajiny
  - protierozní opatření
  - opatření pro podporu retence, optimalizaci vodního režimu krajiny, zachování ekologické stability a přírodních hodnot
  - zajištění prostupnosti krajiny v liniích a plochách, zachování doprovodné liniové zeleně
  - respektování a ochrana významných stromů
  - vymezení specifických ploch (NX – ovocné sady, DS1 – cesty v krajině nezpevněné)
  - vhodné umístění rozvojových sídelních ploch, případně odclonění stávajících i návrhových ploch
  - propojení ploch sídelní zeleně do krajiny mimo intravilán
- **koncepte veřejné infrastruktury**
  - je navrženo k doplnění velké množství ploch pro občanskou vybavenost, a to jak dostupných pro centrum města v zastavěném území (např. konverze Starého a Nového zámku) a dalších sídlech, tak v nově navrhovaných rozvojových plochách
  - je navržena koncepce veřejného prostranství, promítnuta je do překryvné vrstvy s vlastními regulativy
  - je navrženo rozšíření skládky dle záměrů města
  - jsou řešeny nadřazené (západní obchvat Votic, přeložky sídel) i lokální (jižní objezd centra Votic) záměry v dopravní infrastruktuře
  - komunikace jsou vhodně trasovány v nových rozvojových plochách, případně je jejich poloha nutná upřesnit v územní studii
  - je řešena koncepce technické infrastruktury, navržena jsou opatření na vodovodní i kanalizační síti
  - limity nadzemního el. vedení jsou respektovány nebo je navrženo jeho přeložení
- **rekreace**
  - individuální rekreace v lokalitě Amerika je vzhledem k zájmu o zahrádkaření rozšířena podél stávající komunikace
  - pro každodenní rekreaci jsou doplněny plochy pro sportoviště (OS)
  - návrh ploch pro venkovní zájmové aktivity na ploše přírodní rekreace - RN (pobytové louky v přírodním prostředí)
  - nejsou vymezeny žádné plochy pro hromadnou rekreaci
  - zachování a doplnění cestní sítě, obnova historických cest a souvisejících krajinných opatření (doprovodná zeleň)
  - zachování a doplnění ploch veřejné zeleně, prostupnost sídla, posílení vazby na přírodní prvky v zázemí obce
  - ochrana znaků krajinného rázu a harmonického měřítka krajiny
- **řešení závad a potenciálních střetů v území**
  - západní obchvat města je částečně trasován v opuštěném tělese železnice, částečně je využita stávající komunikace (s rozšířením) tak, aby nedošlo k další fragmentaci krajiny v těsné blízkosti města
  - naplněná kapacita ČOV je řešena vhodnými opatřeními
  - údolní nivy procházející zastavěným územím jsou vymezené jako plochy zeleně nebo plochy přírodní, vždy bez možnosti zastavování nebo zpevňování ploch
  - současné výrobní areály ve městě Votice jsou vymezeny jako drobná výroba nebo jsou směřovány k přeměně na komerční plochy bez negativních vlivů
  - lokalita pro akumulaci povrchových vod západně od sídla Bučovice je vymezena jako územní rezerva

- o erozně ohrožené nivy vodních toků a údolnice využívané jako orná půda jsou navrženy jako plochy přírodní
- o vymezeny erozně ohrožené plochy (NZ1) a navrženy k řešení v dokumentaci podrobnějšího měřítka
- o vymezeny plochy potenciálně erozně ohrožené (louky, pastviny na svazích) nebo z hlediska vodního režimu krajiny citlivé (nivy, údolnice) a doporučení respektování jejich limitů ve způsobech využití (NZ2)
- o na některých místech nevhodný přechod sídla do krajiny je řešen navržením soukromé nebo izolační zeleně
- o jsou navrženy plochy ochranné zeleně a zachovány jiné plochy sídelní i krajinné zeleně v blízkosti těžby nebo zvýšené koncentrace dopravy
- o plochy pro umístění staveb byly prověřeny s ohledem na ochranu krajinného rázu

### A.3.2 Vymezení zastavitelných ploch (Z), ploch přestavby (P) a ploch změn v krajině (K)

#### Zastavitelné plochy

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy (plochy změn vně zastavěného území).

Označ.	Sídlo	Využití	Popis	Rozloha (ha)
Z01	Kaliště	BV	nový RD	0,15
Z02	Bučovice	BV	nový RD	0,20
Z03	Bučovice	BV, DS	nové RD	0,68
Z04	Bučovice	VZ	rozšíření stávajícího statku	0,33
Z05	Bučovice	BV	nový RD	0,32
Z06	Martinice	BV, DS	nové RD	0,38
Z07	Martinice	BV, DS, ZS	nové RD	1,66
Z08	Martinice	BV, ZS	nový RD	0,15
Z09	Martinice	RN	nezpevněné hřiště	0,37
Z10	Martinice	BV	nový RD	0,20
Z11	Martinice	BV	nový RD	0,27
Z12	Martinice	BV, ZS	nový RD	0,94
Z13	Košovice	VZ, ZS	rozšíření stávajícího statku	2,32
Z14	Košovice	VZ	rozšíření stávajícího statku	0,22
Z15	Nazdice	BV, ZS	nové RD	0,79
Z16	Nazdice	BV, ZS	nové RD	0,91
Z17	Nazdice	VZ, DS	nový statek/farma	1,37
Z18	Střelítov	BV, ZS	nový RD	0,43
Z19	Beztahov	BV	nové RD	0,56
Z20	Beztahov	BV, DS, ZS	nové RD	1,47
Z21	Beztahov	BV, ZS, DS	nové RD	0,97
Z22	Beztahov	BV, DS	nové RD	0,40
Z23	-	RI, ZS	obnova chatky	0,58
Z24	-	DS	západní obchvat Votic	6,84



Z25	-	VD	drobná výroba či podnikání	0,50
Z26	Srbice	BV, ZS	nové RD	0,50
Z27	Srbice	BI, ZS, DS	nové RD	3,71
Z28	Votice	RN	přírodní rekreace - např. cvičák	0,48
Z29	Votice	ZS	zahrádky	0,45
Z30	Votice	BI, DS	nové RD	0,91
Z31	Votice	BI, ZS, ZV, DS	nové RD, dopravní napojení přes Srbický potok, park	8,60
Z32	Votice	VD	drobná výroba	0,28
Z33	Votice	VD	drobná výroba	0,22
Z34	Votice	BI	nové RD	0,60
Z35	Votice	BI, ZS	nové RD	0,65
Z36	Votice	BI, DS, ZV, ZS, OM, ZO	bydlení - RD, nekomerční občanská vybavenost, veřejná zeleň, dopravní napojení plochy, komerce a podnikání, ochranná zeleň	14,42
Z37	Votice	RN	přírodní sportoviště, ev. přírodní koupaliště	2,37
Z38	Votice	OS	sportovní plocha	1,29
Z39	Votice	OM	komerce, podnikání	0,32
Z40	Votice	BI, DS	bydlení s podnikáním	1,13
Z41	Votice	RN, OS	přírodní sportoviště, ev. přírodní koupaliště	3,11
Z42	Votice	VS	plocha pro výrobu	6,12
Z43	Votice	TO	kompostárna	0,64
Z44	Votice	TO	rozšíření skládky	4,61
Z45	Votice	BI, ZO	bydlení - nové řadové nebo rodinné domy, komunikace, veř. zeleň	4,65
Z46	Votice	OM	komerce, podnikání	0,93
Z47	Votice	ZO	ochranná zeleň mezi bydlením a výrobou	0,15
Z48	Votice	DS, ZV	veř. zeleň - jižní pás kolem města	0,40
Z49	Votice	BI, ZV, OS, DS, ZO	bydlení - RD, park/sad, sportovní plocha	5,16
Z50	Votice	RN	přírodní rekreace	0,37
Z51	Votice	ZV	veř. zeleň - jižní pás kolem města	0,71
Z52	-	OH	plocha pro nový hřbitov	1,43
Z53	Hostišov	BV, DS	nové RD	0,33
Z54	Buchov	DS	nové dopravní napojení osady Buchov	0,47
Z55	Buchov	BV, ZS	nový RD	0,28
Z56	Buchov	BV, DS	nové RD	0,27
Z57	Mysletice	BV	nový RD	0,20
Z58	Mysletice	BV	nové RD	0,41
Z59	Mysletice	BV, ZS	nové RD	0,21
Z60	Mysletice	OS	hřiště	0,17
Z61	Mysletice	BV, DS	nové RD	0,83
Z62	Mysletice	BV	nové RD	0,46
Z63	Mysletice	BV	nové RD	0,32

Z64	Amerika	RX, DS	nové chaty, případně RD	0,72
Z65	Amerika	BV, ZS	nový RD, záměr na malou farmu	0,35
Z66	Amerika	VZ	rozšíření farmy	0,52
Z67	Amerika	RI, DS	nové chaty	1,20
Z68	-	BI, ZS	nový RD	0,26
Z69	-	RN, OS, DS, OM	ekofarma a autokemp, rozvoj stávajícího statku	2,17
Z70	Lysá	BV, ZS, ZV	nové RD	2,04
Z71	Lysá	BV, DS	nové RD	0,27
Z72	Větrov	BV, ZS	nové RD	0,96
Z73	Větrov	BV	nové RD	0,32
Z74	Větrov	BV	nové RD	0,17
Z75	Větrov	BV	nový RD	0,16
Z76	Větrov	BV, DS	nový RD	0,26
Z77	Otradovice	RI	nové chaty	0,12
Z78	Otradovice	BV	nové RD	0,42
Z79	Otradovice	BV	nové RD	0,18
Z80	Budenín	BV, DS	nové RD	1,19
Z81	Budenín	BV	nové RD	0,32
Z82	Votice	OS	sportovní plocha	0,61
Z83	Bučovice	BV	nové RD	0,33
Z84	Votice	DS	cyklostezka, chodník	0,15
Z85	-	DS	cyklostezka, chodník	0,43
Z86	-	DS	cesta účelová	0,12
Z87	-	DS	cesta pro pěší, hospodaření v sadech	0,41
Z88	-	DS	cesta pro pěší	0,12
Z89	-	DS	cesta pro pěší	0,17
Z90	-	TI	rozšíření ČOV	0,17

TABULKA 1 NAVRŽENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelné plochy jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

### Plochy přestavby

Územní plán dále vymezuje následující plochy přestavby (plochy změn v zastavěném území)

Označ.	Sídlo	Využití	Popis	Rozloha (ha)
P01	Beztahov	BV, ZS	nové RD v proluce	1,03
P02	Beztahov	BV, ZS	nový RD v proluce	0,14
P03	Beztahov	BV	nové RD	0,33
P04	Beztahov	OV	občanská vybavenost nekomerční	0,28
P05	Beztahov	BV	nový RD	0,16
P06	Mladoušov	BV	nové RD	0,21

P07	Mladoušov	BV, DS	nové RD	0,37
P08	Mladoušov	BV	nové RD	0,52
P09	Votice	BI	nové RD	0,38
P10	Votice	BI	přestavba chatků na RD	0,20
P11	Votice	BI	přestavba chatků na RD	0,29
P12	Votice	BI	nové RD	0,26
P13	Votice	BI	přestavba chatků na řadové domy	0,59
P14	Votice	BI	nové RD v proluce	1,02
P15	Votice	DS	odstranění garáží, nové dopravní napojení plochy Z36	0,08
P16	Votice	OV, ZV, DS	občanská vybavenost nekomerční (např. školka), park	0,73
P17	Votice	OV	občanská vybavenost nekomerční (např. internát nebo SŠ)	0,29
P18	Votice	OS	zázemí ke koupání v pož. nádrži	0,15
P19	Votice	OV, ZV	dostavba areálu zámku - obč. vybav. nekomerční (např. střední škola), zahrada	0,47
P20	Votice	OV	dostavba areálu zámku - obč. vybav. nekomerční (např. střední škola), zahrada	0,10
P21	Votice	DS	parkoviště	0,08
P22	Votice	OV	dostavba areálu zámku - obč. vybav. nekomerční (např. střední škola)	0,85
P23	Votice	OM	přestavba hospodářských budov na podnikání, dopravní napojení plochy P22; ochranná zeleň mezi stávající dr. výrobou	1,43
P24	Votice	OS, BI	nový RD a hřiště	0,21
P25	Votice	OM, DS	plochy pro komerci, rozšíření komunikace	1,04
P26	Větrov	BV	nové RD	0,37
P27	Větrov	BV	nové RD	0,36
P28	Budenín	OV	občanská vybavenost nekomerční	0,05
P29	Budenín	ZV, DS, ZO	nová komunikace ke hřišti, ochranná a veř. zeleň	0,32
P30	Kaliště	BV	nový RD	0,10

TABULKA 2 NAVRŽENÉ PLOCHY PŘESTAVBY

Plochy přestavby jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

### Plochy změn v krajině

Územní plán dále vymezuje následující plochy změn v krajině.

Označ.	Využití	Popis	Rozloha (ha)
K01	NP	protierozní opatření, zajištění retence krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny	2,36
K02	NP	protierozní opatření, zajištění retence krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny	2,26
K03	NP	protierozní opatření, zajištění retence krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny, ochrana nivy	2,23

K04	NP	protierozní opatření, zajištění retence krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny	1,95
K05	NP	protierozní opatření, zajištění retence krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny	1,51
K06	NP	protierozní opatření, zajištění retence krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny, ochrana nivy	1,27
K07	NP	protierozní opatření, zajištění retence krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny	1,14
K08	NP	protierozní opatření, zajištění retence krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny, ochrana nivy	1,06
K09	NP	protierozní opatření, zajištění retence krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny	1,01
K10	NP	protierozní opatření, zajištění retence krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny	0,93
K11	DS	cesta pro pěší, účelová	0,02
K12	NP	ochrana nivy, zajištění retence krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny	0,10
K13	NP	protierozní opatření, zajištění retence krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny	0,41
K14	NP	ochrana nivy, zajištění retence krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny	0,34
K15	NP	protierozní opatření, zajištění retence krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny	0,32
K16	NP	protierozní opatření, zajištění retence krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny	0,26
K17	NP	plocha památného stromu v krajině	0,14
K18	NP	ochrana nivy, zajištění retence krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny	0,11
K19	NS	protierozní opatření	0,19
K20	NS	liniová vegetace podél cesty	0,07
K21	W	rybník	0,48
K22	W	rybník	0,45
K23	ZO	ochranná zeleň	0,79
K24	ZO	ochranná zeleň	0,78
K25	ZO	ochranná zeleň	0,58
K26	ZO	ochranná zeleň	0,40
K27	ZO	ochranná zeleň	0,41
K28	ZO	ochranná zeleň	0,50
K29	ZO	ochranná zeleň	0,11
K30	NT, ZO	rozšíření plochy těžby, ochranné valy	7,76
K31	ZO	ochranná zeleň mezi těžbou a zast. územím	0,08
K32	ZO	pohledová clona, protierozní opatření	0,08
K33	ZV	veřejný prostor v krajině zeleni	0,33
K34	RN	plocha pro přírodní rekreaci	0,67

K35	DS	cesta pro pěší, účelová	0,35
K36	DS	cesta pro pěší, účelová, protierozní opatření	0,08
K37	DS	cesta pro pěší	0,25
K38	DS	cesta pro pěší, účelová	0,20
K39	DS	hospodaření v sadech, cesta pro pěší	0,19
K40	DS	cesta pro pěší, účelová	0,18
K41	ZO	ochranná zeleň	0,16
K42	DS	cesta pro pěší, hospodaření v sadech	0,13
K43	DS	cesta účelová	0,11

TABULKA 3 NAVRŽENÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Plochy změn v krajině jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

### A.3.3 Systém sídelní zeleně

Cílem vymezení ploch v systému zeleně Votic je určení a ochrana pozemků nezbytných pro vytvoření souvislých pásů veřejně přístupné zeleně v bezprostřední blízkosti Votic (plochy ZV, ZO, NP, NS, RN aj.), vhodných pro různé formy krátkodobé rekreace a zároveň zachovávajících prostupnost krajiny. Hlavní kostru systému zeleně tvoří nivy vodních toků obklopující Votice ze tří stran, důležitá je také podpora „zeleného klínu“ na jihu města a zachování, popř. rozvoj izolovaných ploch veřejně přístupné zeleně.

V menších sídlech jsou zachovány stávající plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně (podobnou funkci zastávají také některé plochy sportu, např. fotbalové hřiště v Budeníně), přičemž je podporována kvalita zeleně krajinné (provázanost - zejména nivy), jakožto důležitá podmínka kvality života na venkově.

Územní plán navrhuje systém sídelní zeleně, který je založen na územní ochraně stávajících ploch zeleně a jejich systémovém doplnění v rozvojových plochách. Do ploch systému sídelní zeleně jsou zahrnuty: zeleň přírodní (NP) a plochy vodní (W), jakožto kostra systému zeleně v nivách vodních toků, zeleně veřejné (ZV) a doprovodná zeleň podél komunikací (v plochách DS). Systémový význam mají částečně také plochy zeleně ochranné (ZO), přírodní rekreace (RN), zeleně vyhrazené (součástí ploch obytných souborů, zdravotnických a školních zařízení, hřbitovů - BH, OV, OH aj., a některé plochy sportu (OS). Územní plán v části Koncepce uspořádání krajiny vymezuje významné stromy.

## A.4 Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění

### A.4.1 Technická infrastruktura – energetika

Rozvoj ve správním území města Votic je převážně soustředěn do samotného města Votic a jeho bezprostředního okolí. V ostatních sídlech se jedná o rozvoj v malém rozsahu. Rozvojové plochy vyplňují různé volné plochy uvnitř intravilánu obcí, značná část rozvoje navazuje na vnější okraj zástavby. Rozsah rozvoje je úměrný využitelné ploše a účelu využití.

Návrh nových rozvojových ploch se místy dotýká stávajících tras venkovních vedení 22 kV procházejících územím. V návrhu je uvažováno pro uvolnění některých rozvojových ploch se zrušením části venkovního vedení a nahrazením tohoto vedení kabelovým vedením, nejlépe v místech, kde je to realizovatelné kabelovou smyčkou, do které se zapojí i stávající trafostanice. V některých rozvojových plochách je nutno stávající vedení respektovat a parcelaci a zástavbu přizpůsobit vedení. V některých okrajových rozvojových plochách vzhledem k malému rozsahu uvažované zástavy budou rozvojové plochy zásobovány ze stávajících NN rozvodů.

V rozvojových plochách, přes které prochází kmenové vedení 22 kV, se důrazně doporučuje řešit parcelaci a zástavbu s ohledem na toto vedení a trasu plně respektovat.

Ve severní části řešeného území je uvažováno s koridorem rasy dvojvedení VVN 110 kV v ose Sedlčany-Votice-Římovice. Toto budoucí vedení ovlivní severní okraj Votic a okolních obcí.

### **Návrh rozvoje napájení z elektrorozvodů v jednotlivých plochách**

- P01 Beztahov - 4 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 5115
- P02 Beztahov - 1 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 5115
- P03 Beztahov - 2 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 6911
- P04 Beztahov - OV - obč. vybav., napáj. bude z NN z okruhu stáv. trafost. BN 5115 a nové TSN 2
- P05 Beztahov - 41 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. BN 5115 a nové TSN 2
- P06 Mladoušov - 2 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TSN 14
- P07 Mladoušov - 3 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TSN 14
- P08 Mladoušov - 3 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TSN 14
- P09 Votice - 3 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 2515
- P10 Votice - 2 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 7171
- P11 Votice - 3 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 7171
- P12 Votice - 2 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 7171
- P13 Votice - 12 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 7171
- P14 Votice - 7 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 5334
- P16 Votice - OV – obč. vybav., napájení bude z NN z okruhu stávajících trafostanic
- P17 Votice - OV – obč. vybav., napájení bude z NN z okruhu stávajících trafostanic
- P18 Votice - OV – obč. vybav., napájení bude z NN z okruhu stávajících trafostanic
- P19 Votice - OV – obč. vybav., napájení bude z NN z okruhu stávajících trafostanic
- P20 Votice - OV – obč. vybav., napájení bude z NN z okruhu stávajících trafostanic
- P21 Votice - OV – obč. vybav., napájení bude z NN z okruhu stávajících trafostanic
- P22 Votice - OV – obč. vybav., napájení bude z NN z okruhu stávajících trafostanic
- P23 Votice - OV – obč. vybav. napájení bude z NN z okruhu stávajících trafostanic
- P24 Votice - 7 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 4795
- P25 Votice - OM – komerce, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 7185
- P26 Votice - 4 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TSN 12
- P27 Votice - 3 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 5658
- P30 Kaliště - 1 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 3017
- Z01 Kaliště - 1 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 3017
- Z02 Bučovice - 1 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 2383
- Z03 Bučovice - 4 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 2383
- Z04 Bučovice - VZ – statek, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 2383
- Z05 Bučovice - 2 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 2383
- Z06 Martinice - 3 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 4809
- Z07 Martinice - 7 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 4809
- Z08 Martinice - 1 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 4809
- Z10 Martinice - 2 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TSN 1
- Z11 Martinice - 2 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TSN 1
- Z12 Martinice - 4 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TSN 1
- Z13 Košovice - VZ – statek, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 4063
- Z14 Košovice - VZ – statek, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 4063
- Z15 Nazdice – 4 RD - bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 5117
- Z16 Nazdice – 2 RD - bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 5117
- Z17 Nazdice – 1 RD - bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 5117
- Z18 Střelítov – 1 RD - bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 5116
- Z19 Beztahov – 4 RD - bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 6911
- Z20 Beztahov – 10 RD - bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. BN 5115 a nové TSN 2
- Z21 Beztahov – 10 RD - bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. BN 5115 a nové TSN 2
- Z22 Beztahov – 10 RD - bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. BN 5115 a nové TSN 2

- Z23 Beztahov – RI - rekr., napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. BN 5115 a nové TSN 2
- Z25 Beztahov – VD - výroba, napájení bude z NN z okruhu nové TSN 3
- Z26 Srbsce –8 RD - bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové TSN 4 (náhrada za BN 5498) a TSN 5
- Z27 Srbsce –20 RD - bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové TSN 4 (náhrada za BN 5498) a TSN 5
- Z28 Votice - RN – rekr., napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 2515
- Z29 Votice - ZS – zahrada, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 6084 a nové TSN 8
- Z30 Votice - 6 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 6084 a nové TSN 8
- Z31 Votice - 36 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 6084 a nové TSN 8
- Z32 Votice - VD – výroba, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 5137
- Z33 Votice - VD – výroba, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 4037
- Z34 Votice - 5 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 7172
- Z35 Votice - 6 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 7172
- Z36 Votice - 36 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TSN 6 a TSN 9
- Z37 Votice - RN – přírodní rekr., napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. BN 5137 a nových TSN 6 a TSN 9
- Z38 Votice - OS – sport, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 5137 a nových TSN 6 a TSN 9
- Z39 Votice - OM - komerce, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 5137
- Z40 Votice - 10 RD - bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 5137
- Z41 Votice - RN - přírodní rekr., napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 5137
- Z42 Votice - VD – výroba, napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TSN 7
- Z43 Votice - TO - kompost., napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 5639
- Z44 Votice - TO - skládka, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 5639
- Z45 Votice - 45 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TSN 15
- Z46 Votice - OM - komerce, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 7185
- Z49 Votice - 15 RD - bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafostanic BN 4680, BN 3024 a nové TSN 10
- Z50 Votice - RN - přírodní rekr., napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TSN 10
- Z53 Votice - 2 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 2488
- Z55 Buchov - 1 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 2488
- Z56 Buchov - 2 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 2488
- Z57 Mysletice - 1 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 3054 a nové TSN 11
- Z58 Mysletice - 3 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 3054 a nové TSN 11
- Z59 Mysletice - 2 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 3054 a nové TSN 11
- Z60 Mysletice - OS – sport, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 3054 a nové TSN 11
- Z61 Mysletice - 5 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 3054 a nové TSN 11
- Z62 Mysletice – 2 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 3054 a nové TSN 11
- Z63 Mysletice - 2 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 3054 a nové TSN 11
- Z64 Amerika - 5 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávajících trafostanic BN 5516 a BN 5785
- Z65 Amerika - 1 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávajících trafostanic BN 5516 a BN 5785
- Z66 Amerika - VZ – farma, napájení bude z NN z okruhu stávajících trafostanic BN 5516 a BN 5785
- Z67 Amerika - RI – rekr., napájení bude z NN z okruhu stávajících trafostanic BN 5516 a BN 5785
- Z68 - 1 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 4795
- Z69 - RN, OS, OM – statek, autokemp, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 4806
- Z70 Lysá - 6 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 5785
- Z71 Lysá - 2 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 5785
- Z72 Větrov - 5 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávajících trafostanic BN 5658 a nové TSN 12
- Z73 Větrov - 2 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávajících trafostanic BN 5658 a nové TSN 12
- Z74 Větrov - 2 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávajících trafostanic BN 5658 a nové TSN 12
- Z75 Větrov - 1 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávajících trafostanic BN 5658 a nové TSN 12
- Z76 Větrov - 1 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávajících trafostanic BN 5658 a nové TSN 12
- Z77 Otradovice - RI – rekr., napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 2507
- Z78 Otradovice - 3 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 2507
- Z79 Otradovice - 1 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice BN 2507
- Z80 Budenín - 8 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TSN 13 v lince
- Z81 Budenín - 2 RD – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TSN 13 v lince
- Z83 Bučovice - 2 RD - bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávajících trafostanic

## **Doporučení pro rozvoj zásobování el. energií**

### **a) Rušené vedení a trafostanice**

Pro uvolnění některých ploch k zástavbě je navrženo zrušení části venkovního vedení vedené v trase přes tyto plochy. Vedení bude nahrazeno novým kabelovým vedením. Některé stávající trafostanice budou nahrazeny kabelovými.

### **b) Nové trafostanice**

Stávající síť trafostanic bude doplněna novými kabelovými trafostanicemi. Kabelové trafostanice budou napojeny kabelovým vedením.

### **c) Nový distribuční rozvod 22 kV**

Pro napojení nových kabelových trafostanic jsou navrhovány kabelové okruhy vedení 22 kV. Tyto okruhy budou zároveň sloužit jako náhrada za rušené venkovní vedení. Napojeny budou na nové kabelové svody a na stávající kabelové vedení.

### **d) Sekundární rozvody 0,4 kV**

Od nové trafostanice a od stávajících trafostanic bude nová zástavba napojena kabelovými podzemními rozvody 0,4 kV. U stávající zástavby bude napojení na stávající rozvod dle stávající situace.

### **e) Stávající kmenové vedení 22 kV**

Je nutné řešit zástavbu ploch dotčených trasou tohoto vedení s respektováním této trasy.

## **Sdělovací zařízení**

Rozvojové lokality budou napojeny na stávající sdělovací rozvody.

## **Plyn**

V řešeném území budou plynifikovány lokality a plochy, které jsou v dosahu stávajících rozvodů plynu. U vzdálených lokalit s malým rozsahem rozvoje je plynifikace neefektivní.

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

### **Zásobování pitnou vodou**

Vodovodní síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě.

Stávající vodovodní rozvody jsou vyhovující, do budoucna lze uvažovat s připojením nových návrhových lokalit v sídle Votice a výhledově lze uvažovat o připojení sídel Beztahov a Amerika na vodovod. V rámci projektové dokumentace řešící připojení nových rozvojových ploch na vodovod pro veřejnou potřebu bude provedeno prověření dostatečné kapacity stávajících vodovodních rozvodů a zdrojů. Ostatní rozvojové plochy na samotách budou zásobeny pitnou vodou z vlastních zdrojů, ze studen.

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 na opatření**

- Podle rozvoje obce bude provedena potřebná dostavba vodovodu do nové zástavby dle územního plánu.
- Nové rozvojové plochy v sídlech vybavených vodovodem budou připojeny na stávající vodovodní soustavu obce.



- Nové rozvojové plochy v sídlech bez obecního vodovodu budou zásobeny z vlastních studní.

### Odkanalizování a čištění odpadních vod

Současné projektované zatížení čistírny odpadních vod je uvedeno pro návrhový počet obyvatel ve všech odkanalizovaných částech města Votice včetně vybavenosti a rekreačních objektů:

Parametr	Návrh
Počet EO	5 500 EO
Spotřeba vody na 1 obyvatele	214 l/EO/den
Q <sub>24</sub>	1 177 m <sup>3</sup> /den
Q <sub>max, h</sub>	38,14 l/s

TABULKA 4 PROJEKTOVANÁ KAPACITA ČOV

Rozvojové plochy v samotném městě Votice se předpokládají napojit na současnou splaškovou kanalizační síť.

Při započtení navrhovaného nárůstu EO se bude blížit zatížení ČOV k hraně své kapacity.

#### Návrhy na opatření

- Intenzifikace a zkapacitnění ČOV.
- 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. V rámci vybudování nového kanalizačního oddílného systému je nutné přepojit dle možností stávající dešťové stoky z jednotného systému na nový dešťový systém.
- Odkanalizování rozvojových ploch mimo dosah navrhované kanalizace řešit individuálně (nepropustné jímky, domovní ČOV, apod.).

Je navrženo i napojení sídel Beztahov a Amerika na kanalizaci.

#### 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).

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.

Při realizaci záměrů s potenciálně většími nároky na nakládání s odpadními vodami (zimní stadion,...) je potřeba zajistit individuální odkanalizování a čištění odpadních vod či případnou intenzifikaci stávající ČOV. Komerční objekty s technologickým provozem zajistí předčištění vod v rámci vlastní technologie, před vlastním vypouštěním do kanalizace.

### A.4.3 Dopravní infrastruktura

Celkový návrh uspořádání silniční sítě v rámci Votic předpokládá její doplnění o **západní obchvat Votic**, čímž je pro kompaktně zastavěné území města vytvořen rošt objízdných silnic, tvořený **sil. I/3** na východě, **sil. I/18** na severu, **západním obchvatem jako navrhované silnice II. tř.** na západě a silnicí **II/121** na jihu.

K výstavbě se určují tyto dopravní stavby k doplnění potřeb území:

**P07**

Pěší komunikace vedená od křižovatky sil. III/00337 a stáv. místní komunikace do Mladoušova, sloužící jako slepá pro přístup do rozvojové plochy P07 v Mladoušově.

**P15**

Propojení místními obslužnými komunikacemi (MOK) jako spojovacími mezi rozvojovou plochou Z36-Pilař a stáv. ul. Melicharovou-Martinů vč. nezbytného rozsahu demolice stávajících řadových garáží v rámci napojení této rozv. plochy Z36 na stáv. komunik. síť Votic.

**P16**

MOK jako spojovací v pokračování ul. Fibichovy (jako rozšíření stávající pěší komunikace) pro obsluhu rozv. plochy P16 ve Voticích.

**P21**

Parkoviště „Pod Zámkem“ při ul. Husově (sil. II/121) naproti Penny marketu a autobusovému stanovišti ve Voticích.

**P23**

MOK v napojení na stáv. ul. Závětrí pro obsluhu přestavbové plochy P23 (P22) ve Voticích.

**P25**

Rozšíření ul. Zámecké a části místní sběrné obvodové komun. (v propojení křiž. sil. III/12149-III/12140 a ul. Závětrí u vodojemu) pro obsluhu rozv. plochy P25.

**P29**

MOK napojená ze stáv. místní komunikace a sloužící pro napojení hřiště v Budeníně.

**Z01**

Část koridoru pro plánovanou dálnici D3 na západním okraji řešeného území.

**Z03**

MOK v napojení na stávající místní komunikaci (MK), sloužící pro obsluhu rozv. plochy Z03 v Bučovicích.

**Z06**

MOK jako rozšíření stáv. účelové komunikace (ÚK) v napojení na stáv. MK a sloužící jako součást obvodové komunikace pro obsluhu rozv. ploch Z06 a Z07 v Martinicích.

**Z07**

MOK v propojení stáv. sil. III/12145 a MOK k rozv. ploše Z06 jako součást obvodové komunikace pro obsluhu rozvojové plochy Z07 v Martinicích.

**Z17**

Pěší komunikace, napojená od stáv. sil. II/121 pro přístup k novému statku - farmě v Nazdicích.

**Z20**

Síť MOK napojená ve dvou křižovatkách na stáv. MK, sloužící pro obsluhu rozvojové plochy v Beztahově.

**Z21**

Rozšíření stáv. ÚK v napojení na stáv. MK a sloužící pro obsluhu rozv. plochy Z21 v Beztahově.

**Z22**

Rozšíření stáv. ÚK v napojení na stáv. MK a sloužící pro obsluhu rozv. plochy Z21 v Beztahově.

**Z24**

Koridor silnice II. třídy jako západní obchvat obchvat Votic mezi sil. II/121 (III/12142) na jihu a stávající místní sběrnou komunikací (ul. Pražskou) na severu (variantně v pokračování po zemním tělese zrušené žel. trati, dále v pokračování k sil. I/18 v Olbramovicích-Veselce).

**Z26**

MOK v napojení z místní sběrné komunikace - ul. Pražské pro obsluhu rozv. plochy Z26 v Srbicích.

**Z27**

MOK v napojení na západní obchvat Votic jako spojovací (obvodová) ke stáv. MK a sloužící pro obsluhu rozv. plochy Z27 v Srbicích.

**Z30**

MOK jako spojovací mezi stáv. ul. Větrnou a Na Stráni v rámci napojení rozv. plochy Z30 na stáv. komunik. síť Votic.

**Z31**

Síť místních obslužných komunikací v lokalitě Srbický vrch, obsluhující rozv. plochu Z31 vč. napojení na stávající síť místních komunikací (MK) a vč. komunik. propojení v pokračování ul. Melicharovy k ÚK Votice-Srbice.

**Z36**

Síť místních obslužných komunikací v lokalitě Pilař, obsluhujících rozv. plochu Z36 a napojující se na stáv. sil. II/121 a stáv. i návrhovou komunik. síť navazující lokality Srbický vrch.

**Z40**

MOK jako spojovací mezi stávajícími místními komunikacemi v lokalitě u nádraží ve Voticích.

**Z48**

Rozšíření stáv. ÚK jako část nové místní sběrné obvodové komunikace v propojení kříž. sil. III/12149-III/12140 a ul. Závětrí u vodojemu pro obsluhu stávající zástavby a v souběhu s rozvojovou plochou Z48 ve Voticích.

**Z49**

Část místní sběrné obvodové komunikace v propojení křižovatky silnic III/12149-III/12140 a ul. Závětrí u vodojemu a návrhová síť místních obslužných komunikací vč. pěší komunikace pro obsluhu rozv. plochy Z49 ve Voticích.

**Z53**

MOK v prodloužení stáv. MK pro obsluhu rozv. plochy Z53 v Hostišově.

**Z54**

Nová ÚK v prodloužení MOK v Hostišově až po napojení na stáv. MK v osadě Buchov.

**Z56**

MOK jako slepá v pokračování stáv. MK pro napojení rozv. plochy Z56 v Buchově.

#### **Z61**

Pěší komunikace v napojení od křižovatky stávající MK a ÚK pro přístup do rozv. plochy Z61 v Mysleticích.

#### **Z64**

Nová ÚK jako spojovací mezi stávajícími účelovými komunikacemi pro obsluhu rozv. plochy Z64 v lokalitě Amerika.

#### **Z67**

Nová ÚK jako spojovací pro obsluhu rozv. plochy Z67 v lokalitě Amerika.

#### **Z69**

ÚK pro obsluhu rozvojové plochy Z69 - stáv. statku (ekofarmy) a autokempu v lokalitě Javor.

#### **Z71**

Rozšíření stáv. ÚK pro obsluhu rozv. plochy Z71 v osadě Lysá.

#### **Z76**

Rozšíření MK pro obsluhu rozv. plochy Z76 v osadě Větrov-Ohrada.

#### **Z80**

Koridor pro část přeložky sil. II/150 jako obchvatu Otradovic v rámci východního okraje řešeného území.

#### **Z81**

MOK jako spojovací v propojení stávajících MK pro obsluhu rozv. plochy v Budeníně.

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

Koncepce občanského vybavení a veřejného prostoru je definována v kapitole A.3.1.

#### **Občanské vybavení - nekomerční**

Územní plán vymezuje stávající plochy nekomerčního občanského vybavení a navrhuje nové (celkem 8 nových ploch, z toho 6 ve Voticích, 1 v Beztahově a 1 v Budeníně). Jsou vymezeny plochami s rozdílným způsobem využití "OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura".

Stávající plochy pro sport jsou vymezeny v plochách "OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení", navrženo je 7 nových ploch, z toho 1 v Mysleticích, 1 v usedlosti Javor a 5 ve Voticích.

Současné hřbitovy jsou vymezeny v ploše "OH - občanské vybavení - hřbitovy", navržena je jedna plocha pro hřbitov nový. Nachází se v krajině jižně od města Votice.

#### **Občanské vybavení - komerční**

Jsou vymezeny stávající plochy drobné komerce (restaurace, penziony, prodejny, provozovny, autoopravny apod.) v plochách "OM - občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední". Dále jsou navrženy nové plochy pro komerční občanskou vybavenost (celkem 9, z toho 1 v usedlosti Javor a 8 ve Voticích).

## **Veřejný prostor**

Významné veřejné prostory jsou vymezeny samostatnými plochami "PV - veřejná prostranství". Dále jsou veřejná prostranství definována překryvnou vrstvou, ke které jsou vztažené samostatné regulativy, uvedené v kapitole A.6.

### **A.4.5 Odpadové hospodářství**

Stávající koncepce odpadového hospodářství není měněna. Je vymezena plocha pro rozšíření skládky Votice (plocha Z44). Dále je v souladu s vydaným ÚR vymezena plocha pro kompostárnu, označená jako Z43 s využitím "TO - technická infrastruktura - pro nakládání s odpady" s indexem "1".

## **A.5 Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

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

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik (viz Doplňující průzkumy a rozborů ÚP, Vyhodnocení krajinného rázu Středočeského kraje a další podklady z ÚAP), je podřízena zájmům trvale udržitelného rozvoje, upřednostňuje posílení polyfunkčního charakteru území a vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu, vyjadřuje ji návrh územního plánu (viz výkres 02 – Hlavní výkres):

#### **A základním členěním území**

- dle způsobu využití na část zastavitelnou a nezastavitelnou; přírodní, produkční a obytnou;

#### **B rozčleněním krajiny plochami s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití (viz kapitola A.6)**

- při uspořádání ploch mimo zastavěné území jsou uplatněny zejména:
  - 1) plochy zemědělské (NZ) – zejména orná půda se zemědělským využitím, ale také specifické plochy pozemků zemědělského půdního fondu potenciálně ohrožené erozí (NZ1) a plochy trvalých travních porostů (NZ2),
  - 2) plochy lesní (NL) – zejména lesní porostní celky, případně izolované lesní segmenty,
  - 3) plochy přírodní (NP) – plochy pro ochranu přírody a krajiny, především nivy vodních toků spolu s navazujícími svahy údolí, prameniště či mokřady, prvky územního systému ekologické stability a plochy s památnými stromy,
  - 4) plochy sadů (NX) – specifické produkční plochy s ovocnými dřevinami v krajině mimo sídla,
  - 5) plochy smíšené nezastavěného území (NS) – účelově méně vyhraněné plochy, některé s funkcí zemědělskou (NSz), nebo plochy doprovodné zeleně komunikací (NSx),
  - 6) plochy vodohospodářské (W) – vodní plochy a koryta vodních toků, doprovodná zeleň a jiné související plochy zejména v sídlech nebo jejich bezprostředním kontaktu,
  - 7) plochy dopravní infrastruktury (DS) – plochy pozemních komunikací všech kategorií, zvláště však účelové komunikace mimo zastavěné území a nezpevněné cesty (DS1),
- v menší míře nebo výjimečně se uplatňují:
  - 1) plochy zeleně ochranné (ZO) – na kontaktu se sídlem i mimo něj, v místech potřebného oddělení více funkcí (doprava, skládka, výroba, těžba, motokros – DS, DZ, TO, VD, VS, VZ, TZ, NT, RN aj.),
  - 2) plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) – nejčastěji na pomezí sídla a krajiny, ojediněle mimo intravilán,
  - 3) plochy hřbitovů (OH) – návrhová plocha hřbitova v krajině - na Polském vrchu,

- 4) plochy veřejné zeleně (ZV) – plocha pro rozvoj rekreace v krajině - na Polském vrchu,
- pomocí těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou v zájmu trvale udržitelného rozvoje realizovány (mnohá opatření se svou působností prolínají):
    - a) zachování, ochrana a obnova znaků krajiny (zejména nivy, vodní toky a plochy, sady, lesy, horizonty, vrcholové partie kopců, drobné prvky zeleně zemědělské krajiny, cesty, významné stromy a stromořadí atp.) při respektování požadavků současného hospodářského využití území, provozních vztahů a prostorotvorných vazeb,
    - b) důraz na stabilizaci a obnovu niv, vodních toků a rybníků, posílení jejich ekologicko-stabilizační funkce,
    - c) zachování charakteristického způsobu využití krajiny, stabilizace podmínek pro užívání obnovitelných/neobnovitelných zdrojů a udržitelné hospodaření v krajině (zemědělství, lesnictví, ovocnářství, rybníkářství aj.), vymezení hranic ploch lesní a volné krajiny, jakožto základní báze pro zastavení zarůstání krajiny, vymezení specifických ploch (NX – ovocné sady),
    - d) návrh protierozních opatření v místech soustředěného odtoku a určení citlivých, erozně ohrožených pozemků, u kterých je vhodná úprava způsobu hospodaření, ochrana současného rozsahu zatravnění pozemků v místech potenciálně ohrožených erozí, ochrana niv, lesů a současných prvků drobné krajinné zeleně důležitých pro jejich význam v ochraně vůči negativním vlivům eroze a význam pro charakteristický krajinný ráz,
    - e) opatření pro podporu retence a optimalizaci vodního režimu krajiny vymezením a návrhem ploch přírodních a vodních v nivách vodních toků, a podporou dalších ekologicky stabilnějších prvků krajiny, ploch lesních, smíšených nezastavěného území a ploch zemědělských s trvalými travními porosty, umožněním obnovy a budování vodních ploch v plochách přírodních, zemědělských a lesních (NP, NZ, NL),
    - f) zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability, mj. vymezením ÚSES a respektováním ploch chráněných území přírody a krajiny (EVL, přírodní park), respektováním významných krajinných prvků, památných, významných stromů a stromořadí, a jejich rozvojem návrhem ploch přírodních,
    - g) vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, jako předpokladu obytnosti krajiny; respektování rekreačních vazeb, stabilizace prostupnosti krajiny a návrh rozvoje – cest zpevněných i nezpevněných pro pěší a cyklisty a jejich doprovodné vegetace v plochách a liniích,
    - h) vhodné umístění rozvojových sídelních ploch, případně odclonění stávajících i návrhových ploch,
    - i) propojení ploch sídelní zeleně do krajiny mimo intravilán.

Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, jež jsou vyjmenovány v kapitole A.3.2.

## A.5.2 Ochrana přírody a krajiny

Ochrana a rozvoj hodnot zajišťuje územní plán především v případě:

- přírodě blízkých nebo hodnotnějších území, která tvoří EVL Kaliště a Louky u Budenína a systém ÚSES (zejména plochy NP a W, NL, NS, NZ2, okrajově další),
- významných krajinných prvků ze zákona (zvláště plochy NL, NP, W a NS),
- významných krajinných prvků registrovaných (NP),
- památných stromů, významných stromů a stromořadí (NP, dále vyjádřeno grafickými značkami),
- dalších ekologicky stabilnějších segmentů krajiny (drobné krajinné prvky),
- ochrany krajinného rázu na území přírodního parku Džbány-Žebrák.

Důraz je kladen na zachování a obnovu ploch niv a údolnic (všechny rozvojové plochy NP; v sídlech také ZS, ZV nebo ZO) a ochranu krajinného rázu.

## A.5.3 Územní systém ekologické stability

Na území města Votice jsou vymezeny následující prvky ÚSES:

- regionální biokoridor RBK 296 Zrcadlo – Velký Mastník
- regionální biokoridor RBK 301 Bábin kout – Třešňová Lhota
- regionální biokoridor RBK 6002 Třešňová Lhota – Semtínská hora

- regionální biocentrum RBC 839 Velký Mastník
- regionální biocentrum RBC 754 Třešňová Lhota
- lokální biocentrum LBC 1 Velká louka Bučovice
- lokální biocentrum LBC 2 V Žehračkách
- lokální biocentrum LBC 3 Faranda
- lokální biocentrum LBC 4 U červenky
- lokální biocentrum LBC 5 Pod Kopaninou
- lokální biocentrum LBC 6 Srbice
- lokální biocentrum LBC 7 Spálenka
- lokální biocentrum LBC 8 Olšina ve Voticích - Pilař
- lokální biocentrum LBC 9 K Obecníku
- lokální biocentrum LBC 10 Pod Obecníkem
- lokální biocentrum LBC 11 Amerika
- lokální biocentrum LBC 12 Čeřenská hora
- lokální biocentrum LBC 13 V lesíkách
- lokální biocentrum LBC 15 U Josefa
- lokální biokoridor LBK 1
- lokální biokoridor LBK 3-4
- lokální biokoridor LBK 4-5
- lokální biokoridor LBK 5-I
- lokální biokoridor LBK 5-6
- lokální biokoridor LBK 6-7
- lokální biokoridor LBK 6-8
- lokální biokoridor LBK 7
- lokální biokoridor LBK 8-9
- lokální biokoridor LBK 9-10
- lokální biokoridor LBK 11
- lokální biokoridor LBK 11-12
- lokální biokoridor LBK 13
- lokální biokoridor LBK 839 -1
- lokální biokoridor LBK 839-3

#### A.5.4 Prostupnost krajiny

Územní plán stabilizuje stávající cestní síť a její doprovodnou vegetaci (plochy NSx a linie stromořadí) a navrhuje cesty v krajině (plochy DS a DS1, linie). Dostatečná hustota cestní sítě zajišťuje návaznost mimo řešené území ve všech důležitých směrech (doplnění o návrh cesty mezi Hostišovem – Líštěncem a Mysleticemi - Buchovem), prostupnost v rámci území mezi jednotlivými sídly a osadami (návrh cesty mezi sídly Bučovice – Nezdice, Kloboučnickov – Mysletice, návrh cesty mezi osadou Amerika – Votice – statek Javor a osadou, rekreačním zařízením u Bučovic – Bučovice, návrh cyklostezky Votice - Otradovice), prostupnost sídla (zeleň veřejná, plochy přírodní ve Voticích na jihu sídla, podél přítoků Srbického a Konopištského potoka) a zajišťuje posílení vazby na přírodní prvky v zázemí obce (zejména nivy vodních toků obecně, Polský vrch aj.) viz např. rozvojové plochy K39 a K42 a linie rozvoje cest.

Zachování stávající cestní sítě a její rozvoj umožňuje dobrou prostupnost krajiny nejen v liniích současných dvou cyklotras a několika tras turistických, ale i mimo značené stezky. Cestní síť umožňuje propojení turisticky atraktivních míst a dostupnost hospodářsky využívaných pozemků.

#### A.5.5 Protierozní opatření

Územní plán prověřil plochy erozně ohrožené a navrhuje protierozní opatření. Ochrana území vůči nepříznivým účinkům eroze spočívá v:

- vymezení a návrhu ploch přírodních (NP) v nivách vodních toků, tedy podpora retence a ekologické stability krajiny,

- návrhu protierozních opatření na zemědělských pozemcích v místech soustředěného odtoku (plochy NP, např. K01, K02 a K09),
- fixaci ploch lesních (NL) na prudkých svazích, ve vrcholových partiích kopců a v místech výchozů hornin,
- zachování ploch sadů (NX) na prudkých svazích,
- vymezení stávajících ploch drobné krajinné zeleně (meze, údolnice, liniová vegetace cest aj.) a návrhu jejich obnovy (plochy NS a NP, např. K04, K19 a K20),
- respektování vymezených krajinných prvků ve veřejném registru půdy (LPIS) v plochách smíšených nezastavěného území s funkcí zemědělskou (NSz),
- označení erozně citlivých pozemků (NZ1), kde je nutné uplatnění organizačních, agrotechnických, vegetačních nebo technických protierozních opatření, konkrétní řešení navrhne dokumentace podrobnějšího měřítka (např. studie protierozních opatření, komplexní nebo jednoduché pozemkové úpravy),
- vymezení ploch potenciálně erozně ohrožených (trvalé travní porosty na svazích) nebo z hlediska vodního režimu krajiny citlivých (nivy, údolnice) a doporučení respektování jejich limitů ve způsobech využití (NZ2).

## A.5.6 Ochrana před povodněmi

V řešeném území je vymezeno záplavové území na tocích Mastník, Konopištský potok a Chotýšanka.

V záplavovém území ani aktivní zóně záplavového území nejsou vymezené žádné zastavitelné plochy nebo plochy přestavby, s jedinou výjimkou: v ploše Z26, navržené pro bydlení, je však část v záplavovém území vymezena pro soukromou zezeň, je tedy nezastavitelná.

Ochranu před povodněmi v území zajišťují:

- kvalitní, tedy funkční, nivy vodních toků, které jsou v návrhu územního plánu upevněny nebo navrženy zejména jako plochy přírodní (NP) a vodní (W),
- zachování a rozvoj historických záplavových luk, návrh ploch přírodních obnovuje historické struktury krajiny a zlepšuje její schopnost pružně reagovat, vyrovnávat extrémní stavy,
- možnosti přípustného využití (viz kapitola A.6.3), jako je obnova a zakládání vodních toků, ploch a charakteristické vegetace, zejména na plochách zemědělských, lesních a přírodních,
- dobrá retenční krajiny a funkční protierozní opatření (viz výše).

## A.5.7 Rekreační

Územní plán vytváří prostor pro zachování a obnovu kvalitního přírodního zázemí sídel (důraz na významné krajinné prvky, krajinnou zezeň) a podporuje prostupnost krajiny (fixace stávajících komunikací a návrh nových pěších propojení). Vymezuje plochy veřejné zeleně (ZV), veřejných prostranství (PV), plochy pro přírodní rekreaci (RN) a plochy občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), rozvíjí je a umožňuje vazby těchto ploch mimo zastavěné území.

Všechny stávající plochy individuálních chat jsou vymezeny jako plochy "RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci". Jsou navrženy tři nové plochy - dvě ve vazbě na stávající chatové lokality, jedna dle platného ÚR na obnovu původní chaty v krajině.

Nejsou vymezeny žádné stávající ani nové plochy pro hromadnou rekreaci.

Je vymezeno několik současných ploch pro přír. rekreaci a několik ploch nových (např. kemp v usedlosti Javor).

## A.5.8 Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nachází výhradní a nevýhradní ložiska nerostných surovin, chráněné ložiskové prostory a dobývací prostory. V místech DP Martinice (ložisko "Votice - Beztahov") probíhá těžba stavebního kamene



firmou ZAPA beton, a. s., vymezená je v "NT - plocha pro těžbu nerostů - nezastavitelné" (stav). Dále je v současné době kamenolom rozšiřován o území dle platného územního rozhodnutí č. j. 2080/10/Výst./Pi, tato plocha je dle rozsahu v DÚR vymezena v ploše "NT - plocha pro těžbu nerostů - nezastavitelné" (návrh). V DÚR navržené ochranné valy jsou vymezeny jako plochy "ZO - zeleň - ochranná a izolační".

Do CHLÚ Beztahov (nikoli do DP nebo ložisek nerostných surovin) zasahují dvě rozvojové plochy P01 a P02 - jedná se o stávající chaty uvnitř zastavěného území, které jsou navrženy k přestavbě na trvalé bydlení. Část zasahující do CHLÚ je vymezena v ploše "ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená", tedy bez možnosti umístění staveb.

V řešeném území se nenachází žádná poddolovaná ani sesuvná území.

## A.5.9 Rizika havárií, staré ekologické zátěže

Podle databáze Systému evidence kontaminovaných míst nejsou v řešeném území evidována žádná kontaminovaná místa.

V území se nevyskytují provozovny ohlašovateli do IRZI podle CZ-NACE (klasifikace ekonomických činností podle ČSÚ) (geportal.gov.cz).

## A.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku celé řešené území a jsou vymezeny v hlavním a koordinačním výkresu. Jednotlivým plochám jsou přiřazeny způsoby jejich využití v členění

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

Dále jsou pro vybrané plochy stanoveny podmínky prostorového uspořádání a další regulace.

Dle časového horizontu jsou plochy rozlišeny na **stav**, **návrh** a **rezerva** (viz grafická část územního plánu)

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v řešeném území členěny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. s použitím datového modelu MINIS do těchto funkčních typů a podtypů:

plochy bydlení

- BH – bydlení – v bytových domech
- BV – bydlení – rodinných domech – venkovské
- BI – bydlení – rodinných domech – městské a příměstské

plochy smíšené obytné

- SM – plochy smíšené obytné - městské

plochy rekreace

- RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- RN – rekreace – na plochách přírodního charakteru
- RX – rekreace – se specifickým využitím

plochy občanského vybavení

- OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- OH – občanské vybavení – hřbitovy
- OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
- OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

plochy veřejných prostranství

- PV – veřejná prostranství

plochy dopravní infrastruktury

- DS – dopravní infrastruktura – silniční
  - DZ – dopravní infrastruktura - drážní
- plochy technické infrastruktury
- TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě
  - TO – technická infrastruktura – pro nakládání s odpady
- plochy výroby a skladování
- VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba
  - VS – plochy smíšené výrobní
  - VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba
- plochy těžby nerostů
- NT – plochy těžby nerostů – nezastavitelné
  - TZ – plochy těžby nerostů – zastavitelné
- plochy zemědělské
- NZ – plochy zemědělské
- plochy smíšené nezastavěného území
- NS – plochy smíšené nezastavěného území
- plochy lesní
- NL – plochy lesní
- plochy přírodní
- NP – plochy přírodní
- plochy vodní a vodohospodářské
- W – plochy vodní a vodohospodářské
- plochy specifické
- NX – sady

V souladu s § 3 odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území je využita možnost podrobněji členit plochy s rozdílným způsobem využití. Jedná se o plochy zeleně, které nejsou výše zmíněnou vyhláškou samostatně specifikovány.

- ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň
- ZS – zeleň soukromá a vyhrazená
- ZO – zeleň – ochranná a izolační

Pro některé plochy (s označením kódu plochy a pořadovým číslem, např. ZV1) jsou stanoveny doplňující regulativy. Znamená to, že pro tyto plochy platí regulativy dané plochy a navíc tyto doplňující regulativy (pokud není uvedeno jinak).

### A.6..1 Použité pojmy

*Zastavitelnost ploch* (koeficientem zastavěných ploch) vyjádřenou v procentech se rozumí maximální podíl plochy, kterou je možné zastavět, ku ploše pozemku. Nezahrnuje zpevněné plochy.

*Minimálním podílem zeleně* (koeficientem zeleně) vyjádřeným v procentech se rozumí minimální podíl plochy, která bude plnit funkce zeleně na rostlém terénu, ku ploše pozemku.

*Zpevněnými plochami* se rozumí ostatní plochy, které nejsou zastavěnými ani zelení. Součet koeficientu zastavěných ploch, zpevněných plocha koeficientu zeleně vychází číslo 1.

Hodnoty koeficientu zastavění a koeficientu zeleně by měly být splněny pro návrhové lokality (plochy změn, zastavitelné plochy) v rámci každého stavebního pozemku. Při přestavbách, dostavbách, rekonstrukcích apod. v zastavěném území lze na stavebním pozemku snížit stávající koeficient zeleně jen v případě, že má vyšší hodnotu, než jaká je uvedena pro obdobné funkční využití pozemku na zastavitelných plochách.

*Maximální výška zástavby* je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou nejvyššího bodu střechy (hřebene) objektu a je vztahena k nejvyššímu bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí.

*Zeleň* je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ vegetačního prvku. Tvoří ji skupiny rostlin záměrně založené nebo spontánně vzniklé, obvykle na rostlém terénu, o které je zpravidla pečováno sadovnicko-krajinářskými metodami. Jsou to všechny plochy porostlé vegetací v území sídel i ve volné krajině, které mají různé využití. Patří k nim i prvky liniového a bodového charakteru, solitérní dřeviny, skupiny dřevin, stromořadí, aleje, břehové porosty apod.

*Doprovodnou zelení* se rozumí liniová vysoká zeleň (stromořadí, alej, keřové porosty) podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinotvornou a (nebo) protierozní funkci.

*Pobytovou loukou* se rozumí plocha s trvalým travním porostem určená pro rekreační a volnočasové aktivity, které nevyžadují speciální zázemí nebo zařízení.

*Drobným podnikáním* se pro účely územního plánu rozumí aktivity slučitelné s „čistým bydlením“, provozované v rodinných domech, jako např. kadeřnictví, poradenské a jiné administrativní služby, doplňkový prodej typu večerek, apod.

*Zahradní chatou* se rozumí jednoduchá jednopodlažní případně podsklepená stavba o zastavěné ploše do 25 m<sup>2</sup> sloužící k zahrádkářské činnosti.

*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.

*Negativními vlivy* se rozumí negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví. Jedná se např. o účinky, které zhoršují zejména 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.

*Regulativy* se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území.

## A.6..2 Podrobnější regulace některých rozvojových ploch

P10, P11 - minimální velikost pozemku je 700 m<sup>2</sup>. Je nutná přeparcelace stávajících pozemků.

P13 – lze povolit pouze řadové domy, nikoli rodinné domy solitérní.

P22 – v ploše je možné umístit pouze občanskou vybavenost školskou nebo sociální. Musí být respektována vysoká architektonická hodnota celého zámeckého areálu. Budovy označené jako „architektonicky hodnotné stavby“ budou zachovány, revitalizovány a zapojeny do nového využití.

P16 - stávající kanalizace a podzemní el. vedení bude respektováno nebo budou navrženy jejich přeložky. Stávající trafostanice bude respektována.

Z03 - v ploše bude nejprve zrealizována přístupová komunikace v dostatečných parametrech, potom teprve lze začít s výstavbou rodinných domů.

Z07 - v ploše bude nejprve zrealizována přístupová komunikace v dostatečných parametrech, potom teprve lze začít s výstavbou rodinných domů.

Z13 – Bude respektováno stávající nadzemní el. vedení vč. OP.

Z15 – v ploše bude pouze jedna řada domů, přístupná ze stávající komunikace.

Z16 - bude respektováno stávající nadzemní el. vedení vč. OP a meliorace.

Z21 - bude respektováno stávající nadzemní el. vedení vč. OP.

Z28 - bude respektována stávající kanalizace.

Z31 – je nutné respektovat stávající sítě technické infrastruktury – vodovod, kanalizaci, el. vedení; v severní části plochy (mezi komunikací a Srbickým potokem) bude umístěna pouze jedna řada rodinných domů, příjezd bude z navržené komunikace a zahrady budou obráceny směrem na sever (plocha ZS); zástavba bude probíhat směrem od východu (nejvyššího místa) k západu (po svahu směrem k Srbickému potoku).

Z32 - bude respektováno stávající nadzemní el. vedení vč. OP a stávající kanalizace.

Z33 - bude respektována stávající kanalizace nebo bude navrženo její přeložení.

Z35 - bude respektována stávající kanalizace nebo bude navrženo její přeložení.

Z36 – část plochy vymezená jako ZV (původní koryto dnes zatrubněného drobného vodního toku) bude mít přírodní charakter, nebudou zde zpevněné plochy, lze realizovat nezpevněnou cestu. Podzemní el. vedení je možné trasovat odchylně od navrženého řešení, vždy však v nové komunikaci. Ty části nadzemního el. vedení, které nejsou navrženy územním plánem k zakabelování nebo přeložení, musí být respektovány.

Z37 - bude respektováno stávající nadzemní el. vedení vč. OP.

Z38 - budou splněny podmínky ochranného pásma vodního zdroje.

Z39 - bude respektováno stávající nadzemní el. vedení vč. OP.

Z40 - bude respektováno stávající nadzemní el. vedení vč. OP. Budou splněny podmínky ochranného pásma vodního zdroje.

Z41 - bude respektován stávající vodovod nebo bude navrženo jeho přeložení.

Z45 - bude respektován stávající vodovod nebo bude navrženo jeho přeložení. Bude respektováno stávající nadzemní el. vedení vč. OP.

Z46 - bude respektováno stávající nadzemní el. vedení vč. OP.

Z49 - bude respektováno stávající nadzemní el. vedení vč. OP.

Z50 - bude respektováno stávající nadzemní el. vedení vč. OP a stávající plynovod vč. OP.

Z64 - bude respektováno stávající nadzemní el. vedení vč. OP.

Z68 - bude respektováno stávající nadzemní el. vedení vč. OP.

Z70 – v ploše bude umístěnou pouze 6 rodinných domů s příjezdem ze stávající komunikace a zahradami orientovanými směrem na západ (do krajiny). Bude respektován stávající plynovod. Budou respektovány hodnotné stromy v jižní části plochy.

Z80 – v ploše bude pouze jedna řada domů s příjezdem z navržené komunikace a zahradami směrem severním (do krajiny). Bude respektováno stávající nadzemní el. vedení vč. OP.

### A.6..3 Podmínky plošného uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

Jsou stanoveny následující podmínky, které jsou nadřazené plochám s rozdílným způsobem využití:

- Pro plochy, které jsou vymezeny na území přírodního parku Džbány-Žebrák, platí zákaz umístování billboardů a velkoplošných reklam (nad 1 m<sup>2</sup> plochy).

- Pro ÚSES, platí následující:

- Pro prvky ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii les, platí, že lze upřesnit jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO), za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES.
- Pro prvky ÚSES, které jsou vymezeny na zemědělské půdě, platí, že lze upřesnit jejich vymezení při zpracování komplexních pozemkových úprav (přidat protierozní opatření) či jednoduchých pozemkových úprav, za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES.

- Pro plochy vymezené překryvnou vrstvou jako "veřejná prostranství" platí následující:

- v těchto plochách jsou nadřazené potřeby chodců před potřebami pro automobilový provoz, tedy úpravy parteru musí být takové, které chodce neznevýhodňují, nevytváří bariéry apod.,
- vhodné je doplnění drobného mobiliáře (např. fontány, sochy, kapličky, pomníky, lavičky, apod.) do těch částí ploch, které neslouží jako pozemní komunikace; stávající drobné stavby sakrální musí být zachovány,
- lze realizovat plochy veřejné zeleně v částech ploch, které neslouží jako pozemní komunikace.

- Koridor technické infrastruktury T1 - územní rezerva:

- koridor je určený pro nadzemní el. vedení 110 kV, v tomto koridoru lze umístit tyto a další vyvolané stavby technické infrastruktury související, ovšem až po zpracování změny územního plánu, která tento koridor vymeze již v "návrhovém" období.

- Koridor dopravní infrastruktury D1 - návrh:

- koridor je určený pro silnici II/121 - "západní obchvat" města Votice; v tomto koridoru lze umístit silnici II. třídy a další vyvolané stavby dopravní (silniční) a technické infrastruktury související, při tom je nutné dbát zachování maximální prostupnosti krajiny pro pěší a minimalizaci zásahů do údolních niv a lokalit s mapovanými biotopy (např. severně od Srbic). Více v kapitole A.4.3.

- Koridor dopravní infrastruktury D2 - územní rezerva:

- koridor je určený pro přeložku silnice II. třídy (II/121) a další vyvolané stavby dopravní infrastruktury - silniční související.

- Koridor dopravní infrastruktury D3 - návrh:

- koridor je určený pro dálnici D3 a další vyvolané stavby dopravní (silniční) a technické infrastruktury související. Je nutno dbát o co nejmenší zásahy do stávající zeleně v krajině (lesy) a údolních niv. Záměr je nutné zkoordinovat se záměrem na vytvoření LAPV, který prochází tímto koridorem.

- Koridor dopravní infrastruktury D4 - návrh:

- koridor je určený pro přeložku silnice II. třídy (II/150) a další vyvolané stavby dopravní (silniční) infrastruktury související, při tom je nutné minimalizovat zásahy do stávající mimolesní zeleně a údolních niv.

- Koridor dopravní infrastruktury - D5 - návrh:

- koridor je určený pro železniční trať č. 220 a další související dopravní (dražní) či technickou infrastrukturu.

- Koridor dopravní infrastruktury D6 – návrh:

- koridor je určený pro silnici II/121 - "západní obchvat" města Votice; v tomto koridoru lze umístit silnici II. třídy a další vyvolané stavby dopravní (silniční) a technické infrastruktury související, při tom je nutné dbát zachování maximální prostupnosti krajiny pro pěší a minimalizaci zásahů do údolních niv a lokalit s mapovanými biotopy (např. severně od Srbic). Více v kapitole A.4.3. Tato část koridoru vybočuje ze ZÚR Středočeského kraje.

**Z § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) se výslovně vylučuje umístění staveb**

- pro lesnictví (budovy) ve vzdálenosti větší než 100 m od lesa – netýká se oplocení,
- pro zemědělství – stavby podsklepené, zděné či betonové stavby se zastavitelnou plochou větší než 50 m<sup>2</sup>; připouští se nepodsklepené stavby dřevěné do 50 m<sup>2</sup> (typu přístřešky pro zvířata, kůlny apod.),

- **pro těžbu nerostů blíže než 150 m od obytných staveb.**

**Dále se vylučuje oplocení cest vymezených v plochách DS nebo DS1 a vylučuje se též oplocení územního systému ekologické stability.**

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technické infrastruktury, která je nezbytná pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu, a dále dopravní infrastrukturu do úrovně místních a účelových komunikací (včetně).

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

**U všech rozvojových ploch ve městě Votice vyžadujících odkanalizování bude v rámci navazujících řízení nejprve prokázáno, že ČOV kapacitně vyhovuje. V případě, že nevyhoví, není možné výstavbu realizovat. Kanalizační stoky budou vždy budovány jako oddílné.**

## **BH – bydlení – v bytových domech**

- a) hlavní využití
  - bydlení ve stávajících bytových domech
- b) přípustné využití
  - plochy veřejných prostranství, zeleně, parky, dětská hřiště
  - nerušící dopravní a občanská vybavenost související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území, související technická infrastruktura
  - sportovní a relaxační zařízení pro obyvatele bytových domů v dané ploše
  - pozemní komunikace, parkovací stání, garáže
- c) nepřípustné využití
  - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## **BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské**

- a) hlavní využití
  - bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech
- b) přípustné využití
  - související plochy soukromé zeleně spojené s aktivitami, které svou činností nevyvolávají žádné negativní vlivy na funkci bydlení (např. podnikatelské, komerční, drobné výroby či řemesel)
  - drobné podnikání, nekomerční aktivity či občanská vybavenost bez rušivých vlivů na okolí
  - hospodářské zázemí (užitkové zahrady, chov hospodářských zvířat) v přiměřeném rozsahu, nikoliv velkovýrobního charakteru
  - ubytovací služby se zajištěným parkováním pro hosty na pozemku
  - pozemní komunikace, parkovací stání
  - související technická infrastruktura
  - veřejná prostranství
  - veřejná zeleň, dětská hřiště
  - izolační zeleň
- c) nepřípustné využití
  - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## **BI – bydlení – v rodinných domech – příměstské**

- a) hlavní využití
  - bydlení v rodinných a řadových domech
- b) přípustné využití
  - související plochy soukromé zeleně spojené s aktivitami, které svou činností nevyvolávají žádné negativní vlivy na funkci bydlení (např. podnikatelské, komerční, drobné výroby či řemesel)
  - drobné podnikání, nekomerční aktivity či občanská vybavenost bez rušivých vlivů na okolí (např. hluk, emise, zápach, nadměrná doprava)
  - ubytovací služby se zajištěným parkováním pro hosty na pozemku
  - pozemní komunikace, parkovací stání
  - související technická infrastruktura
  - veřejná prostranství
  - veřejná zeleň, dětská hřiště
  - izolační zeleň
- c) nepřípustné využití
  - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

**BI1** - k uvedenému využití se navíc připouští využití pro komerční plochy, administrativu, maloobchodní prodej, ubytování, stravování, služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí

## **SM – plochy smíšené obytné – městské**

- a) hlavní využití
  - plochy smíšeného využití – bydlení spolu s komerčním využitím či službami jako polyfunkční využití kompaktní městské zástavby
- b) přípustné využití
  - administrativa, podnikatelské a komerční plochy drobného rozsahu, služby (do 2000 m<sup>2</sup> užitné plochy)
  - související plochy soukromé zeleně
  - nekomerční občanská vybavenost
  - ubytovací služby - hotely, penziony
  - pozemní komunikace, parkovací stání
  - související plochy soukromé zeleně
- c) nepřípustné využití
  - výše uvedené nesmí nevyžadovat obsluhu těžkou dopravou a nesmí mít negativní vlivy na okolí
  - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## **RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

- a) hlavní využití
  - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chat či zahradních chat), maximální velikost půdorysu chat je 30 m<sup>2</sup>
- b) přípustné využití
  - plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahmující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin)
  - komunikace, parkovací stání
  - veřejná prostranství

- veřejná zeleň, dětská hřiště
  - související technická infrastruktura
  - sportovní plochy
- c) nepřipustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## **RN – rekreace – na plochách přírodního charakteru**

- a) hlavní využití
- plochy sloužící sportu a rekreaci v přírodě (travnaté pobytové louky, plochy pro zimní lyžování, apod.) – pouze nezpevněné nebo propustné plochy
- b) přípustné využití
- vodní plochy – přírodní koupaliště
  - hřiště přírodního charakteru (nezpevněné plochy)
  - kynologická cvičiště
  - veřejná prostranství
  - veřejná zeleň, dětská hřiště
  - související technická infrastruktura
  - hygienické zázemí (WC, sprchy), klubovna sloužící danému využití – max. zastavěná plocha je 10 m<sup>2</sup>
- c) nepřipustné využití
- zpevněné nepropustné plochy
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

**RN1** – k uvedenému využití se navíc připouští využití plochy pro motokros – bez pozemních staveb a zpevněných ploch

**RN2** – k uvedenému se využití se navíc připouští využití pro tábořiště – chatky, sruby a související stavby hygienického, stravovacího a technického zázemí vč. jedné bytové jednotky pro správce

**RN3** – autokemp – pouze prostor pro stání vozidel (nezpevněné nebo propustné plochy se zabudovanými elektropřípojkami); přičemž ostatní funkce autokempu (stravování, hygienické zařízení, hřiště apod.) jsou možné jen v jiných odpovídajících plochách - OM, OS1

## **RX – rekreace – se specifickým využitím**

- a) hlavní využití
- plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chat či zahradních chat)
- b) přípustné využití
- plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahmující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin)
  - komunikace, parkovací stání
  - veřejná prostranství
  - veřejná zeleň, dětská hřiště
  - související technická infrastruktura
  - sportovní plochy
- c) podmíněně přípustné využití:
- využití ploch „B1 – bydlení – rodinný dům – příměstský“ (s jejich regulativy) za splnění následujících podmínek
    - stavby budou napojeny na sítě el. energie, vodovod a kanalizaci
    - minimální velikost parcel bude 500 m<sup>2</sup>
    - komunikace, ze které bude vstup na pozemek, bude mít minimální šířku 6,5 m



- d) nepřipustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## **OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura**

- a) hlavní využití
- občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, pro spolkovou činnost, sociální a veřejně správní, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor)
- b) přípustné využití
- jiné druhy nekomerčního občanského vybavení, pokud budou splněny příslušné hygienické normy
  - pozemní komunikace, parkovací stání
  - zařízení komerční vybavenosti (jako doplňková funkce objektů veřejného občanského vybavení, např. obchodní zařízení, veřejné stravování, služby a drobné provozovny) do 1 000 m<sup>2</sup> podlažní plochy
  - ubytovací služby, stravovací zařízení (jen doplňkové - jako možná součást jiných zařízení OV)
  - bydlení – jen jako doplňkově k funkci hlavní
  - veřejná prostranství
  - plochy zeleně, dětská hřiště
  - související technická infrastruktura
- c) nepřipustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## **OH – občanské vybavení – hřbitovy**

- a) hlavní využití
- hřbitovy, pohřební síně, veřejně přístupná zeleň, rozptylová loučka, kolumbárium
- b) přípustné využití
- drobné stavby zahradní architektury, zahradní prvky
  - veřejná zeleň
  - pěší cesty
  - související technická infrastruktura a občanská vybavenost
- c) nepřipustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## **OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**

- a) hlavní využití
- plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově a rekreačnímu sportu bez negativních vlivů na okolí
- b) přípustné využití
- koupaliště, vodní plochy
  - služby doplňkového charakteru (veřejné stravování, obchod, ubytování)
  - veřejně přístupná zeleň, veřejná prostranství
  - pozemní komunikace, parkovací stání
  - administrativní, provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím
  - související technická infrastruktura

c) nepřipustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

**OS1** – je možné realizovat pouze hřiště, vodní plochy a zeleň, nelze stavět nadzemní objekty

**OS2** - podmíněně přípustné využití: v ploše se připouští realizace zimního tréninkového stadionu s potřebným zázeminím (komerce, parkování) za splnění následujících podmínek

- bude vybudována vlastní ČOV
- budou prověřeny kapacity vodních zdrojů, případně bude zásobeno z vlastních vodních zdrojů

## **OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední**

a) hlavní využití

- plochy pro komerční zařízení sloužící například pro administrativu a maloobchodní prodej, ubytování, stravování, služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí

b) přípustné využití

- veřejná prostranství
- bydlení jako doplňková funkce objektu občanského vybavení
- pozemní komunikace, parkovací stání
- plochy zeleně, dětská hřiště
- související technická infrastruktura

c) nepřipustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

**OM1** - k uvedenému využití se navíc připouští se bydlení v neomezeném rozsahu

## **PV – veřejná prostranství**

a) hlavní využití

- veřejně přístupné plochy vyššího významu sloužící k relaxaci, oddechu a setkávání obyvatel, jako jsou náměstí, rozšířené ulice, návsi apod.

b) přípustné využití

- veřejná zeleň, dětská hřiště
- plochy s drobnou architekturou a mobiliářem (fontány, sochy, kapličky, pomníky, lavičky, apod.)
- pěší cesty

c) nepřipustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## **DS – dopravní infrastruktura – silniční**

a) hlavní využití

- plochy pozemních komunikací všech kategorií včetně chodníků, parkovišť a parkovacích stání, zastávek autobusů

b) přípustné využití

- veřejná prostranství

- doprovodná zeleň komunikací (stromořadí, alej, trvalé travní porosty aj.)
  - veřejná a ochranná zeleň
  - stavby pro dopravní a technickou vybavenost
- c) nepřipustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

**DS1** - přípustné využití je pouze pro účelové komunikace, které budou nezpevněné.

## **DZ – dopravní infrastruktura – drážní**

- a) hlavní využití
- plochy pro drážní dopravu, tedy obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť
- b) přípustné využití
- dále pozemky zařízení pro drážní dopravu (například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty)
  - provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov
  - doprovodná zeleň
  - stavby pro dopravní a technickou vybavenost
- c) nepřipustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## **TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě**

- a) hlavní využití
- plochy pro zařízení na energetických sítích, telekomunikačních sítích, plynovodech, vodovodech a kanalizacích a další technické infrastruktury
- b) přípustné využití
- izolační zeleň při dodržení souvisejících norem a předpisů (ochranná pásma apod.)
  - pozemní komunikace, parkovací stání
- c) nepřipustné využití
- fotovoltaické a větrné elektrárny
  - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## **TO – technická infrastruktura – pro nakládání s odpady**

- a) hlavní využití
- plochy areálů technické infrastruktury se zaměřením na odpadové hospodářství – třídírny, sběrné dvory
- b) přípustné využití
- stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály
  - stavby a zařízení provozního a technologického vybavení
  - odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů, speciálních vozidel
  - plochy pro technické zázemí města (např. parkování strojů, sklady materiálu apod.)
  - kompostárna
  - pozemní komunikace, parkovací stání
  - ochranná a izolační zeleň

c) nepřipustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

**T01** - z hlavního přípustného využití se povoluje pouze využití pro kompostárnu a související provozy.

## **VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba**

a) hlavní využití

- plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby bez negativního vlivu na okolí

b) přípustné využití

- další podnikatelské aktivity a služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí
- 1 bytová jednotka pro pobyt správce
- sklady a kombinované provozy menšího rozsahu
- související dopravní a technická infrastruktura

c) nepřipustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

**VD1** - dále se umožňuje postupná transformace na využití na plochy „OM - občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední“ či „BI - bydlení – rodinný dům – příměstský“.

## **VS – plochy smíšené výrobní**

a) hlavní využití

- plochy výrobních areálů výroby či plochy skladů s odpovídající technickou a dopravní vybaveností

b) přípustné využití

- stavby a zařízení pro administrativu jako součást areálu
- stavby a zařízení pro vědu a výzkum, zkušebnictví a projekci
- stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby
- stavby a zařízení pro obchod – prodejní sklady, vzorkové prodejny – jako součást areálu výroby
- drobná výroba
- manipulační plochy
- související technická infrastruktura
- izolační a doplňková zeleň
- pozemní komunikace, parkovací stání

c) nepřipustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## **VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba**

a) hlavní využití

- plochy výrobních areálů zemědělské výroby s odpovídající technickou a dopravní infrastrukturou

b) přípustné využití

- manipulační plochy
- 1 bytová jednotka pro pobyt správce

- plochy určené pro stavby a činnosti související se zemědělskou prvovýrobou (např. dílny, přístřešky pro mechanizaci, odstavné plochy apod.)
- izolační a doplňková zeleň
- pozemní komunikace, parkovací stání

c) nepřipustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň

a) hlavní využití

- plochy s převažujícím zastoupením zeleně oproti zpevněným plochám na veřejných prostranstvích, jako jsou parky a parkově upravené plochy, doprovodná zeleň a zeleň plnící estetickou, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační funkci v sídlech

b) přípustné využití

- drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, kašny, altány)
- komunikace pěší, účelové
- vodní plochy

c) podmíněně přípustné

- dětská hřiště
- stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují jej
- stavby a zařízení technického vybavení, které s ohledem na výrazně vyšší investiční a provozní náklady nelze realizovat mimo plochy veřejné zeleně
- ve všech případech za předpokladu, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití

d) nepřipustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## ZS – zeleň - soukromá a vyhrazená

a) hlavní využití

- nezastavitelné plochy soukromé zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící převážně soukromým uživatelům

b) přípustné využití

- drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.) do 2 m výšky a 10 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- pěší komunikace

c) nepřipustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## ZO – zeleň – ochranná a izolační

a) hlavní využití

- plochy stromů a keřů zejména v sídlech nebo jejich blízkém okolí, plnící izolační funkci (např. ochrana protiprašná, pohledová, případně v patřičné šířce a skladbě (a)nebo v kombinaci s technickými prvky také protihluková ochrana) nebo oddělující vzájemně kolizní plochy s rozdílným způsobem využití

- b) podmíněně přípustné využití
  - komunikace pěší a účelové, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
  - technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny)
- c) nepřípustné využití
  - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## **NT – plochy těžby nerostů – nezastavitelné**

- a) hlavní využití
  - těžba nerostných surovin
- b) přípustné využití
  - výsypky, odvaly, odkaliště, deponie
  - manipulační plochy, plochy pro parkování
  - dočasné stavby a zařízení sloužící těžbě nerostů
  - technická a dopravní infrastruktura, která je nutná pro zajištění těžby
  - protihluková opatření a stavby (např. ochranné valy)
  - izolační zeleň
  - rekultivace
- c) nepřípustné využití
  - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## **TZ – plochy těžby nerostů – zastavitelné**

- a) hlavní využití
  - plochy pro zařízení související se zpracováním a distribucí nerostných surovin
- b) přípustné využití
  - administrativní zařízení
  - 1 bytová jednotka pro pobyt správce
  - manipulační plochy, parkovací stání
  - výsypky, odvaly, odkaliště, deponie
  - technická a dopravní infrastruktura
  - izolační zeleň
- c) nepřípustné využití
  - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## **NZ – plochy zemědělské**

- a) hlavní využití
  - orná půda se zemědělským využitím
- b) přípustné využití
  - pozemky dočasných staveb, zařízení a jiných opatření nezbytných pro zemědělství (např. seníky, stáje, přikrmistiště) a pozemky dopravní a technické infrastruktury, zajišťující plnění souvisejících produkčních a mimoprodukčních funkcí zemědělství
  - opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (meze, zatravněné údolnice aj.)
  - revitalizace vodních ploch a toků

- zakládání nových drobných vodní ploch na půdách nižších tříd ochrany (III. - V. třída), zejména na hydromorfních půdách a/nebo v údolnicích
- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost
- doprovodná zeleň komunikací, stromořadí

c) nepřípustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

**NZ1 (erozně ohrožené)** - na pozemcích, kde hrozí překročení limitu pro maximální přípustnou ztrátu půdy (pro mělkou půdu 1 t.ha-1.rok-1, středně hlubokou 4 t.ha-1.rok-1, hlubokou půdu limit 10 t.ha-1.rok-1), je doporučena změna způsobů obhospodařování, osevních postupů a uplatnění jiných organizačních, agrotechnických, vegetačních a technických protierozních opatření (např. obnova historických mezí, změna kultur).

**NZ2 (trvalé travní porosty)** - na pozemcích luk a pastvin, případně extenzivních sadů, na kterých není účelné intenzivnější využití pro nižší kvalitu půd (výchozy hornin, skeletovitost, hloubka půdy), vysoký sklon svahů či horší dostupnost pozemků, které zajišťují ochranu před negativními účinky eroze (např. splachy půdy, soustředěný odtok) a zvyšují schopnost krajiny zadržet vodu; je doporučeno zachování stávajícího způsobu využití, případně je doporučena alternativa přípustného využití pozemků způsobem (kombinací protierozních opatření), který má podobný vliv na ochranu půdy před erozí jako plošné zatravnění (např. terasy, protierozní meze, zasakovací pásy v potřebných vzdálenostech aj.) a je v souladu s charakterem krajiny.

## NS – plochy smíšené nezastavěného území

a) hlavní využití

- účelově méně vyhraněné plochy krajinné zeleně s ekologicky - stabilizační funkcí ve vztahu k okolním plochám; slouží k ochraně před erozí, pomáhají zadržet vodu a ochraně vody v krajině; utvářejí charakteristický krajinný ráz; zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině (např. doprovodná zeleň komunikací, zeleň na přechodu sídla do krajiny) aj.

b) přípustné využití

- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost
- z – zemědělská funkce
  - drobné krajinné prvky, jako např. meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin aj., nejvýznamnější je jejich protierozní funkce
  - extenzivní formy hospodaření
- x – ostatní funkce
  - doprovodná liniová zeleň komunikací, obvykle stromořadí ovocných či druhově původních stromů s travnatým podrostem

c) podmíněně přípustné využití

- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního a přípustného využití

d) nepřípustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## NL – plochy lesní

a) hlavní využití

- plochy určené k plnění funkcí lesa

b) přípustné využití

- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření nezbytných pro obhospodařování lesa, pozemky dopravní a technické infrastruktury, zajišťující plnění souvisejících produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa
- opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
- malé vodní toky a plochy a jejich revitalizace, zakládání nových drobných vodních ploch
- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost

c) nepřípustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## NP – plochy přírodní

a) 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, dále prvky ÚSES, plochy památných stromů)

b) přípustné využití

- vodní plochy, 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
- účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, lávky a drobný mobiliář
- výjimečně související dopravní a liniová technická infrastruktura

c) nepřípustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## W – plochy vodní a vodohospodářské

a) hlavní využití

- vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy určené pro převažující vodohospodářské a zároveň ekologické či rekreační funkce využití

b) přípustné využití

- vodní plochy, koryta a doprovodné plochy v místech, kde není možný nebo žádoucí jejich přirozený vývoj (např. zatrubnění toků, zpevněné břehy), obvykle v sídlech nebo jejich bezprostředním kontaktu
- doprovodná zeleň vodních ploch a toků
- cestní síť, mostky, lávky, drobný mobiliář
- vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, opevnění břehů apod.)

c) nepřípustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím



## **NX – sady**

- a) hlavní využití
  - plochy pro pěstování ovocných stromů a keřů na svažitéch pozemcích mimo intravilán s funkcí produkční, krajinnou, okrasnou a rekreační; způsob hospodaření zajistí dodržení limitu pro maximální přípustnou ztrátu půdy
- b) přípustné využití
  - pozemky dočasných staveb, zařízení a jiných opatření nezbytných pro ovocnářství (např. stavby pro dočasné skladování produkce a nářadí) a pozemky dopravní a technické infrastruktury, zajišťující plnění souvisejících produkčních a mimoprodukčních funkcí ovocnářství
  - opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (meze, zatravněné údolnice aj.)
  - plochy trvalých travních porostů
  - revitalizace vodních ploch a toků
  - stezky pro pěší a cyklisty, jejich vybavenost a doprovodná zeleň
- c) nepřípustné využití
  - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

### **A.6..4 Podmínky prostorového uspořádání ploch**

Stanovuje se následující charakter zástavby:

- bytové domy,
- řadové domy,
- rodinné domy,
- kompaktní městská zástavba,
- původní venkovská zástavba,
- chaty,
- samostatně stojící venkovské usedlosti,
- ostatní blíže nespecifikované objekty.

Každému z těchto charakterů zástavby jsou kromě definice přiřazeny i prostorové regulativy, a to koeficient zastavěných ploch, koeficient zpevněných ploch, koeficient zeleně a v některých případech i velikost pozemku.

#### **Bytové domy**

- samostatně stojící domy se 3 a více bytovými jednotkami.
- koeficient zastavitelnosti max. 0,3
- koeficient zeleně min 0,5
- koeficient zpevněných ploch max. 0,2

#### **Řadové domy**

- domy orientované vstupem do ulice, dodržující uliční čáru a sdílející se sousedním domem alespoň jednu obvodovou zeď; parcely jsou zpravidla podélné, delší stranou orientovanou kolmo k ulici
- koeficient zastavitelnosti max. 0,3
- koeficient zeleně min 0,4
- koeficient zpevněných ploch max. 0,3

#### **Rodinné domy**

- samostatně stojící domy do 2 bytových jednotek
- koeficient zastavitelnosti max. 0,25
- koeficient zeleně min 0,5
- koeficient zpevněných ploch max. 0,25
- minimální velikost parcely je 500 m<sup>2</sup>

### Kompaktní městská zástavba

- zástavba přímo navazující na veřejné prostranství (komunikaci, náměstí atd.), dodržující stanovenou uliční čáru, většinou výrazně obdélníkového půdorysu
- koeficient zastavitelnosti max. 0,4
- koeficient zeleně min 0,2
- koeficient zpevněných ploch max. 0,4

### Venkovská zástavba

- zástavba přímo navazující na veřejné prostranství (komunikaci, náves atd.), dodržující stanovenou uliční čáru, výrazně obdélníkového půdorysu nebo půdorysu tvaru „L“ či tvořící půdorysně tvar „L“ či „U“ dohromady s dalšími budovami
- koeficient zastavitelnosti max. 0,4
- koeficient zeleně min 0,4
- koeficient zpevněných ploch max. 0,2
- minimální velikost parcely je 800 m<sup>2</sup>

### Samostatně stojící venkovské usedlosti

- domy výrazné obdélníkového půdorysu orientované kolem centrálního dvora nebo půdorysu písmene "L" se šikmými střechami
- koeficient zastavitelnosti max. 0,4
- koeficient zeleně min 0,5
- koeficient zpevněných ploch max. 0,1

### Chaty

- rekreační chaty samostatně stojící, nepodsklepené o maximální půdorysné velikosti 30 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavitelnosti max. 0,15
- koeficient zeleně min 0,7
- koeficient zpevněných ploch max. 0,15

### Ostatní neurčená zástavba

- koeficient zastavitelnosti max. 0,3
- koeficient zeleně min 0,4
- koeficient zpevněných ploch max. 0,3

Dále je všem zastavěným a zastavitelným plochám přiřazena maximální výška zástavby v nadzemních podlažích (NP), případně podkrovím (P). Maximální výška je dále definována v metrech. **Při uvedení obou těchto hodnot je nutno obě dodržet.** (Tedy např. při regulativu „2NP+P, 9m“ je možné umístit stavbu o maximálním počtu dvou nadzemních podlaží a podkroví, výška však nesmí překročit 9 m).

U ploch RX je stanoven charakter zástavby pro současné využití (před lomítkem) a dále charakter zástavby pro podmíněně přípustné využití v případě splnění daných podmínek (za lomítkem). Tedy např. v ploše RX je regulace charakteru zástavby „Chaty / rodinné domy“, což znamená, že do splnění podmínek pro podmíněně přípustného využití je možné realizovat pouze charakter zástavby „chaty“.

Prostorová regulace ploch v celém řešeném území je zobrazena ve výkresu 5 – Prostorová regulace.

## 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

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby pro uplatnění možnosti vyvlastnění:

Označení plochy	Druh VPS	Popis
WD1	dopravní infrastruktura	západní obchvat Votic
WD2	dopravní infrastruktura	asanace garáží pro dopravní napojení klíčové rozvojové plochy
WD3	dopravní infrastruktura	místní komunikace v klíčové rozvojové ploše
WD4	dopravní infrastruktura	místní komunikace v klíčové rozvojové ploše

TABULKA 5 PLOCHY VPS PRO UPLATNĚNÍ MOŽNOSTI VYVLASTNĚNÍ

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření pro uplatnění možnosti vyvlastnění:

Označení plochy	Druh VPO	Popis
VU1	ÚSES	plocha pro část regionálního biokoridoru RBK 296
VU2	ÚSES	plocha pro část regionálního biokoridoru RBK 6002
VU3	ÚSES	plocha pro část regionálního biokoridoru RBK 6002
VU4	ÚSES	plocha pro část regionálního biokoridoru RBK 301

TABULKA 6 PLOCHY VPO PRO UPLATNĚNÍ MOŽNOSTI VYVLASTNĚNÍ

## 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 odst. 1 katastrálního zákona

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby pro uplatnění předkupního práva:

Označ. plochy	Druh VPS	Popis	Předkupní právo ve prospěch	Katastrální území	Čísla parcel
PD1	dopravní infrastruktura	místní komunikace – příjezd do osady Buchov	Město Votice	Hostišov	899, 751, 750/1, 859/2, 637/1
PD2	dopravní infrastruktura	chodník, cyklostezka	Město Votice	Votice	1863/5, 1863/1, 1879/3, 1879/2, 1903/11, 1903/2
PO1	občanská vybavenost	plocha pro občanskou vybavenost – školu	Město Votice	Votice	st. 399, 251/1, st. 1059, st. 475, 1034/229, 262/7
PO2	občanská vybavenost	plocha pro občanskou vybavenost – školu	Město Votice	Votice	st. 33/5, st. 49/1, st. 493, st. 1126, st. 1125

OP3	občanská vybavenost	plocha pro rozšíření ČOV	Město Votice	Votice	1257/2, 2070, 1257/11, 1257/8, 1257/7
WD1	dopravní infrastruktura	západní obchvat Votic	Středočeský kraj	Votice	937, 927/4, 927/10, 927/18, 927/19, 939, 2350, 2349/3, 2349/7, 2349/6, 2349/9, 2349/4, 2349/1, 2341, 2349/2, 2209/29, 2352/1, 2340/1, 2215/5, 2215/6, 2355, 2255/1, 2328/5, 2215/4, 2216, 2218/1, 2256, 2229/3, 2229/2, 2108/1, 2251/2, 2251/5, 2131/3, 2078, 2079/1, 2079/2, 2079/7, 2081/2, 2255/4, 2079/3
				Beztahov	334/20, 334/21, 353, 334/29, 334/27
WD2	dopravní infrastruktura	asanace garáží pro dopravní napojení klíčové rozvojové plochy	Město Votice	Votice	977/5, 975/62, 975/64, 975/63, 975/65, 975/66, 975/67, 975/68, 975/61, st. 1582/1, st. 1581/1, st. 1582/2, st. 1580/1, st. 1581/2, st. 1579/1, st. 1580/2, st. 1578/1, st. 1579/2, st. 1577/1, st. 1578/2, st. 1576/1, st. 1577/2, st. 1574/1, st. 1574/2, st. 1575/1, st. 1572/1, st. 1572/2, st. 1573/1, st. 1573/2, st. 1570/2, st. 1571/1, st. 1571/2, st. 1569/3, st. 1569/1, st. 1569/2
WD3	dopravní infrastruktura	místní komunikace v klíčové rozvojové ploše	Město Votice	Votice	981/2, 982/7, 1005/1, 1015, 1004/1, 1135/2, 1020/1, 997/9, 1007/14, 1007/15, 1004/3, 997/6, 997/8, 1007/13, 1001, 1009, 1007/11, 997/1, 1007/10, 1007/2, 1007/9, 1007/12, 995/3, 993/2, 982/5, 1013, 995/1, 993/1, 982/3, 992, 981/1
WD4	dopravní infrastruktura	místní komunikace v klíčové rozvojové ploše	Město Votice	Votice	893/1, 959/1, 902/4, 962, 967/14, 968/2, 967/15, 967/1, 968/1, 963/1, 948, 950, 946/1, 956/1, 957/3, 967/16, 978, 981/1, 965/2, 2326/1, 2349/1, 2326/7, 2349/12

TABULKA 7 VPS PRO UPLATNĚNÍ MOŽNOSTI PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

## 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.

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

Územní plán stanovuje plochu územních rezerv R1, R2, R3, R4, R5, R6 a R7.

V územních rezervách není možné povolovat výstavbu. Slouží jako ochrana území před nevhodným využitím. Pro využití územních rezerv je nejprve nutné prokázat nedostatek rozvojových ploch v území a následně zpracovat změnu územního plánu, kterou se tyto rezervy převedou do "návrhového" období. Teprve poté je možné povolovat výstavbu.

V plochách, kde jsou vymezeny územní rezervy, není možné povolovat takové činnosti a stavby, které by znemožnily využití navržené v územní rezervě. Tedy např. v územní rezervě pro vodní plochu není možné povolovat nové stavby pro bydlení.

#### **územní rezervy R1 a R2**

Plochy se stávajícím využitím „NZ - plochy zemědělské“ jsou vymezeny jako územní rezerva pro venkovské bydlení a částečně i veřejnou zeleň. Přístup je zajištěn ze stávajících komunikací. Plochou bude vymezen jeden vstup ve směru sever-jih na pozemku parc. č. 456/13 naproti současné křižovatce.

#### **územní rezerva R3**

Plocha se stávajícím využitím „NZ - plochy zemědělské“ a „NX - sady“ je vymezena jako územní rezerva pro individuální bydlení. V ploše je navrženo zpracování územní studie, která ji řeší spolu se sousední plochou Z36. Bude provedeno podrobnější trasování komunikací, technické infrastruktury a umístění veřejného prostranství v minimálním rozsahu 2 200 m<sup>2</sup>. V ploše nebudou navrženy slepé komunikace. Bude respektováno stávající nadzemní elektrické vedení.

#### **územní rezerva R4**

Plocha se stávajícím využitím „NZ - plochy zemědělské“ je vymezena jako územní rezerva pro sport a tělovýchovu. Přístupná bude ze stávající (případně přeložky) komunikace. Vzhledem ke krajinnému rázu by případné stavby v ploše R4 neměly být umístěny v terénně vyšší (západní) části plochy.

#### **územní rezerva R5**

Plocha se stávajícím využitím „NZ - plochy zemědělské“ je vymezena jako územní rezerva pro výrobu.

#### **územní rezerva R6**

Plocha se stávajícím využitím „NX - sady“ je vymezena jako územní rezerva pro přírodní rekreaci. Jedná se o případné rozšíření autokempu.

#### **územní rezerva R7**

Plocha s různým stávajícím využitím je vymezena jako územní rezerva pro „W – plochy vodní a vodohospodářské“, jedná se o uvažovanou lokalitu pro akumulaci povrchových vod.

#### **územní rezerva R8**

Plocha se stávajícím využitím „NZ - plochy zemědělské“ je vymezena jako územní rezerva pro venkovské bydlení.

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

Takovéto plochy nejsou navrhovány.

### **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**

Jsou navrženy následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Lhůta pro zpracování územních studií a vložení dat do evidence je stanovena na 5 let od vydání územního plánu.

### **Územní studie – plocha P13 (řadové domy)**

Plocha vymezená pro prověření změn územní studií je totožná s rozvojovou plochou P13.

Plocha je navržena pro „BI – bydlení – rodinný dům – městský a příměstský“ jako přestavba chatiček na řadové domy.

Územní studie prověří umístění řadových domů a jejich prostorové uspořádání tak, aby měla celá lokalita jednotný architektonický ráz. Doporučuje se dodržení uliční čáry stejné jako u řadových domů jižněji. Příjezd a napojení na sítě technické infrastruktury jsou ze stávajících komunikací. Řadové domy budou umístěny v části parcel blíže ke komunikaci, východní část parcel bude využita jako zahrada.

### **Územní studie – plochy P22 a P23**

Plocha vymezená pro prověření změn územní studií je totožná s rozvojovými plochami P22 a P23.

Plocha je navržena pro „OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední“, „OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura“, „DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční“ a „ZO – zeleň – ochranná a izolační“.

Téměř celá plocha je vymezena jako nemovitá kulturní památka, je třeba dbát vysoké architektonické a urbanistické hodnoty celého areálu Starého zámku. Musí být zachován charakter původního dvora, tedy případné nové stavby budou navrženy po jeho obvodu v souladu s původním uspořádáním. Stavby, které jsou v koordinačním výkresu vyznačeny jako architektonicky hodnotné, budou citlivě revitalizovány. Stávající budovy, které nejsou památkově chráněné nebo nemají žádnou architektonickou hodnotu, mohou být strženy. Další podmínky pro tuto plochu jsou v kapitole A.15.

V části „OV“ bude navrženo doplnění areálu starého zámku tak, aby bylo možné zde umístit nekomerční občanskou vybavenost, tedy např. kulturní zařízení (galerii, společenský sál, ...), střední školu, domov pro seniory, apod.

V části „OM“ bude prověřeno umístění staveb dle způsobu využití dané regulativy. Nové stavby budou přístupné z navržené komunikace. Je třeba dbát vysoké architektonické a urbanistické hodnoty vzhledem k sousedícímu areálu Starého zámku.

V jižní části plochy bude navržena izolační zeleň pro odclonění od sousedící plochy se sušičkou osiv.

Pro všechny druhy využití bude navržen dostatek parkovacích míst.

Územní studie vyřeší vnitřní uspořádání plochy vhodné pro jednotlivé druhy využití a navrhne trasování komunikací a zejména prostupů pro pěší. Dopravní napojení plochy bude z východní části z ulice Závětrí a dále po nově navržené komunikaci uvnitř plochy. Pro pěší bude plocha přístupná i západním směrem do ulice U Autobus. nádraží. Bude navrženo též napojení na sítě technické infrastruktury.

### **Územní studie – plocha Z27 (Srbice)**

Plocha vymezená pro prověření změn územní studií je totožná s rozvojovou plochou Z27.

Plocha je navržena pro „BV – bydlení – rodinný dům – venkovský“, „ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená“ a „DS - dopravní infrastruktura - silniční“.

V ploše nebudou navrženy slepé komunikace. Komunikace budou mít minimální šířku 8 m a bude navrženo 1 venkovní stání v ulici na 2 RD. Dopravní napojení plochy bude ze stávajících komunikací severovýchodně od plochy Z27, a to nejméně na dvou místech. Jejich vhodnou polohu prověří územní studie s ohledem

na terénní podmínky a hodnotné stromořadí. Studie prověří vhodné trasování komunikace uvnitř plochy. Dále bude navrženo propojení pro pěší v jižním cípu plochy (ke stávajícím rodinným domům).

Územní studie vymezení veřejné prostranství o minimální velikosti (v součtu) 2 300 m<sup>2</sup>.

Navržené řešení bude respektovat stávající nadzemní el. vedení, případně bude navrženo jeho přeložení.

Územní studie navrhne vhodnou etapizaci.

### **Územní studie – plocha Z36 (lokalita Pilař)**

Plocha vymezená pro prověření změn územní studií je totožná s rozvojovou plochou Z36.

Plocha je navržena pro několik způsobů využití (viz grafická část).

Navržené komunikace uvnitř plochy budou tvořit základní dopravní kostru území. Tyto komunikace budou mít minimální šířku 10 m. V ploše P15 budou zbořeny stávající garáže a v těchto místech bude plocha Z13 dopravně napojená na stávající komunikace. Územní studie prověří zejména podrobnější trasování komunikací s ohledem na vhodnou parcelaci a umístění staveb a umístění plochy pro občanskou vybavenost v minimální velikosti 5 000 m<sup>2</sup>. Nebudou navrženy žádné slepé komunikace. Komunikace směrem od rybníka Pilař ke stávajícímu sídlišti bude upravena jako vhodná pro pěší a cyklisty (s dostatečně širokým chodníkem) a stromořadím. Podél původní (historické) cesty na pozemku parc. č. 966/2 bude zachována, případně doplněna, doprovodná zeleň.

V ploše budou vymezena veřejná prostranství o minimální velikosti (v součtu) 7 000 m<sup>2</sup>.

Trasa nadzemního el. vedení ve směru SZ-JV (v souběhu s navrženou komunikací) bude zachována. Trasa vedoucí ze směru východ-západ bude zakabelována a vedena v navržené komunikaci až do stávající trafostanice.

Územní studie bude řešit i část pro územní rezervu s tím, že tuto plochu není možné využít ihned - je potřeba nejprve zpracovat změnu územního plánu a prokázat nutnost nových zastavitelných ploch. Územní studie navrhne vhodnou etapizaci tak, aby byla nejprve realizována zástavba směrem od centra města do krajiny, tedy od současného podnikatelského areálu podél rodinných domů směrem k Srbskému potočku.

### **Územní studie - plocha Z41 (sport)**

Plocha vymezená pro prověření změn územní studií je totožná s rozvojovou plochou Z41.

Plocha je navržena pro „OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení“.

Územní studie prověří zejména druh a umístění staveb pro sport, jejich dopravní obslužnost a trasování sítě technické infrastruktury. Příjezd bude ze stávající silnice II/121. V ploše bude řešeno parkování v dostatečné kapacitě.

Územní studií budou prověřeny limity vyplývající z ochranných pásem vodních zdrojů, které do plochy zasahují.

Navržené řešení bude respektovat stávající vodovod, případně bude navrženo jeho přeložení.

### **Územní studie – plocha Z42 (výroba naproti Mokate)**

Plocha vymezená pro prověření změn územní studií je totožná s rozvojovou plochou Z42.

Plocha je navržena pro „VS – plochy smíšené výrobní“.

Územní studie prověří dopravní napojení plochy, napojení na sítě technické infrastruktury, umístění budov a parcelaci. Dále navrhne trasování komunikací uvnitř plochy. Komunikace budou mít šířku minimálně 8 m.

### **Územní studie – plocha Z45 (bydlení u vodojemu)**

Plocha vymezená pro prověření změn územní studií je totožná s rozvojovou plochou Z45.

Plocha je navržena pro „BI – bydlení – v rodinných domech - městské a příměstské“, bude vymezeno ale též využití odpovídající plochám DS a ZV nebo PV (vše je v regulativech přípustné).

Územní studie prověří zejména vhodné uspořádání lokality vzhledem k terénním podmínkám – trasování obslužných komunikací, umístění rodinných nebo řadových domů, veřejných prostranství.

Pokud budou v ploše navržené řadové domy, budou umístěny v její severovýchodní části tak, aby směrem na jihozápad (do volné krajiny) byly umístěny rodinné domy.

V ploše nebudou navrženy slepé komunikace. Komunikace budou mít minimální šířku 8 m a bude navrženo 1 venkovní stání v ulici na 2 RD. Po severním okraji plochy, v návaznosti na stávající řadové domy, bude ponechána účelová komunikace v šířce min. 6,5 m. Dopravní napojení plochy bude z ulic Klášterní i Dukelská.

Veřejné prostranství bude mít minimální velikost (v součtu) 2 300 m<sup>2</sup>.

Územní studie navrhne část plochy pro zpracování architektonické části dokumentace staveb autorizovaným architektem, a to tu východní část, která je výrazně pohledově exponovaná.

Navržené řešení bude respektovat stávající nadzemní el. vedení a vodovod, případně bude navrženo jejich přeložení.

### **Územní studie – plocha Z69 (Javor)**

Plocha vymezená pro prověření změn územní studií je totožná s rozvojovou plochou Z69.

Plocha je navržena pro „OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení“, „OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední“.

Územní studie prověří umístění kempu a autokempu s potřebným zázemím v plochách OS, OM a RN a dále stanoví soukromou část s potřebným hospodářským zázemím pro stávající statek. Bude kladen důraz na zachování stávajících sadů, zásahy do dřevin budou minimalizovány.

Územní studie prověří vhodné dopravní napojení areálu vzhledem k terénním podmínkám a stávajícím dřevinám. Bude navržena cesta umožňující přístup lokalitou pro veřejnost (obnova původní, dnes nepřístupné cesty).

Případné nové objekty budou umístěny tak, aby nenarušovaly krajinný ráz lokality a nevytvářely nové dominanty v dálkových pohledech. Budou navrženy vhodné prostorové regulativy: maximální počet podlaží a výška objektů, koeficienty zastavitelnosti a dále typ střech (lokalita se nachází v přírodním parku Džbány-Žebrák).



### **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**

Žádná takováto plocha není navržena.

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

Stanovuje se následující etapizace:

- 1) nejprve budou vydána stavební povolení obytné stavby v ploše Z49 alespoň z 80% z rozlohy plochy, poté bude teprve možné začít využívat plochu Z45,
- 2) v ploše Z07 (Martinice) bude nejprve vybudována komunikace a využita (tj. vydáno stavební povolení na RD) část plochy mezi touto komunikací a sídlem, poté bude možné zastavět část plochy od komunikace směrem na západ do krajiny,
- v ploše Z36 bude etapizace navržena územní studií,
- v ploše Z27 bude etapizace navržena územní studií.

### **A.15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Jsou stanoveny následující plochy, ve kterých může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt:

- plochy Z13, P19, P20, P22, P23 a v části plochy Z45 (specifikuje územní studie),
- stavby, které jsou nemovitými kulturními památkami (viz koordinační výkres),
- stavby vyznačené jako architektonické hodnoty (viz koordinační výkres).

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

Textová část územního plánu má 50 stran formátu A4, grafická část obsahuje 6 výkresů formátu A0 a 1 výkres formátu A2.

## **B Grafická část územního plánu**

Grafická část územního plánu obsahuje následující výkresy:

- 1 – Výkres základního členění území, 1:10 000
- 2A-2C – Hlavní výkres, 1:5 000
- 3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, 1:10 000
- 4 – Výkres etapizace, 1:10 000
- 5 – Prostorová regulace, 1:10 000