

ÚZEMNÍ PLÁN SOKOLEČ

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

SRPEN 2022

Název dokumentace:
ÚZEMNÍ PLÁN SOKOLEČ

Druh dokumentace:
ÚZEMNÍ PLÁN

Fáze zpracování:
NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

Řešené území:
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ SOKOLEČ [752177]

Datum:
3.8.2022

Objednatel:
OBEC SOKOLEČ
Poděbradská 51
290 01 Poděbrady
IČO: 00239771

Odpovědný projektant:



ING. VLADIVOJ ŘEZNÍK
autorizovaný urbanista
Jiráskova 981
251 64 Mnichovice
IČO: 75224569

OBSAH

a) Vymezení zastavěného území.....	4
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	6
1. Dopravní infrastruktura.....	7
2. Technická infrastruktura.....	8
3. Občanské vybavení.....	10
4. Veřejná prostranství.....	10
e) Koncepce uspořádání krajiny.....	10
1. Územní systém ekologické stability.....	10
2. Plochy lesní.....	10
3. Vodní toky a nádrže.....	11
4. Ochrana před povodněmi.....	11
5. Dobývání nerostů.....	11
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití.....	12
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	20
1. Veřejně prospěšné stavby.....	20
2. Veřejně prospěšná opatření.....	20
3. Plochy pro asanaci.....	20
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	20
1. Veřejně prospěšné stavby.....	20
2. Veřejně prospěšná opatření.....	20
i) Stanovení kompenzačních opatření.....	20
j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	21
k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části....	21

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území zachycuje stav k 1.6.2021. Hranice zastavěného území je znázorněna v grafické části územního plánu.

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

Sokoleč je obcí s dlouhou historií, kdy první písemná zmínka o obci je z roku 1332.

V obci žije v současné době 1 063 obyvatel (k 31.12.2020). Současný počet obyvatel v obci představuje populační vrchol od prvního historického sčítání obyvatel v roce 1850.

Hlavní funkcí obce je bydlení. V obci se nachází základní občanská vybavenost (obchod se smíšeným zbožím, mateřská škola, 1. stupeň základní školy, knihovna atd.) Za vyšší občanskou vybaveností dojíždějí obyvatelé do Poděbrad, které jsou vzdáleny pouhých 6 km po komunikacích pro motorová vozidla.

Řešené území lze charakterizovat jako rovinu a nachází se v nadmořské výšce 192 m n.m.

Obec má vybudovaný vodovod a kanalizaci svedenou do čistírny odpadních vod.

Základní koncepce rozvoje území, včetně ochrany a rozvoje jeho hodnot vychází z urbanistické struktury sídla a z jeho geografické polohy v blízkosti města Poděbrady v kvalitním venkovském prostředí. Sídlu bude i nadále plnit především funkci bydlení.

Územní plán navrhuje stabilizaci urbanistického půdorysu sídla a vytváří předpoklady pro další územní rozvoj sídla.

c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce rozvoje sídla respektuje stávající půdorys sídla a navrhuje stabilizaci územního rozvoje obce s ohledem na územně technické limity. Územní plán navrhuje územní rozvoj především prostřednictvím ploch bydlení v rodinných domech. Navržené plochy zcelují urbanistický půdorys sídla do kompaktního tvaru. Územní plán navrhuje rozvoj ploch bydlení v jižní a v severní části sídla. Na jihovýchodě je navržena plocha výroby a skladování – lehkého průmyslu v návaznosti na stávající zemědělský areál. Na východní hranici sousedí zastavěné území s lesními pozemky a územní plán zde žádný rozvoj nenavrhuje. V západním a severozápadním sektoru sídla navrhuje územní plán plochy územních rezerv – plochy bydlení v rodinných domech.

Stávající zastavěné území je stabilizované a územní plán zde navrhuje pouze několik menších ploch ke změně funkčního využití.

V centru obce a v návaznosti na centrum je patrný historický architektonicko-urbanistický charakter sídla, který představují dochované stavby lidové architektury orientované štítovou stěnou

do ulice. Historická zástavba se dochovala např. v ulici V Lípách a v ulici Poděbradská. Postupem času došlo k urbanizaci prostoru severně a východně od centra. Urbanistická struktura později formovaných částí sídla, do kterých můžeme zařadit např. ulici Lhoteckou, Třešňovou, Dlouhou a východní část ulice Sportovní, respektuje historicky daný urbanistický charakter sídla a dále jej v duchu tradičního lidového stavitelství rozvíjí. V těchto ulicích můžeme opět pozorovat lidové stavby orientované štítem do ulice, se sedlovou střechou se sklonem 40 - 45°. Všechny tyto stavby mají obdélníkový půdorys s poměrem stran 1:3 a menším (1:4, 1:5 atd.). Územní plán stanovuje regulativa za účelem respektování historicky definované architektonicko-urbanistické struktury Sokolče. Regulativa se vztahují na novou zástavbu v prostoru mezi ulicemi V Lípách a Ke Koupališti (viz Hlavní výkres). Veškerá nová zástavba mezi těmito ulicemi bude respektovat urbanistický charakter sídla.

Nevhodně byla do urbanistické struktury obce začleněna zástavba realizovaná za minulého režimu. Jedná se především o stavby bývalého zemědělského družstva, stavby panelových domů a v několika případech také nevhodná výstavba domů pro individuální bydlení.

Devastace architektonicko-urbanistické struktury sídla a nerespektování odkazu našich předků probíhá bohužel i v 21. století. Zvláště v posledním desetiletí je patrný vznik tzv. „satelitů“ v severní a jižní části sídla. Zde došlo k nerespektování historického vývoje sídla a jeho základních pravidel, které lze vyčíst ze stávající urbanistické struktury sídla. Územní plán především z tohoto důvodu stanovuje podmínku zpracování územních studií na plochách (BV8, BV9) a dále stanovuje podmínku zpracování územních studií na plochách (VL1, VX1, VX2, W1). Až po zpracování a zanesení územní studie do evidence územně plánovací činnosti je na uvedených plochách možné žádat o stavební povolení.

Urbanistická koncepce je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Územní plán vymezuje následující plochy ke změně funkčního využití:

Označení plochy	Navržené funkční využití plochy	Rozloha plochy [ha]	Maximální kapacita plochy (počet domů)
BV1	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,40	4
BV2	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,37	4
BV3	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,27	3
BV4	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,99	10
BV5	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,48	5
BV6	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,29	3
BV8	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	4,06	49
BV9	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,70	9
BV10	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,25	3
BV11	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,32	3
BV12	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,18	2
BV13	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,09	1

Označení plochy	Navržené funkční využití plochy	Rozloha plochy [ha]	Maximální kapacita plochy (počet domů)
BV14	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,31	4
OV1	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	0,13	-
OM1	Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední	0,06	-
TI1	Plochy technické infrastruktury	0,04	-
VL1	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	4,58	-
VX1	Plochy výroby a skladování – skleníky	2,02	-
VX2	Plochy výroby a skladování – skleníky	2,76	-
DS1	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	0,03	-
DS2	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	0,08	-
P1	Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště	0,03	-
P2	Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště	0,03	-
P3	Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště	0,04	-
P4	Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště	0,03	-
P5	Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště	0,05	-
P6	Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště	0,02	-
W1	Plochy vodní a vodohospodářské	17,82	-

Územní plán vymezuje následující koridory dopravní a technické infrastruktury:

Označení plochy	Navržené funkční využití plochy	délka [m]	šířka [m]
CT-P	Koridor technické infrastruktury nadmístního významu – VVN 400 kV	1 900	80
CD1	Koridor dopravní infrastruktury místního významu – cyklostezka	610	5
CD2	Koridor dopravní infrastruktury místního významu – cyklostezka	870	5

Územní plán vymezuje následující plochy územních rezerv:

Označení plochy	Navržené funkční využití plochy	Rozloha plochy [ha]	Maximální kapacita plochy (počet domů)
R1(BV)	Územní rezerva - Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,87	10
R2(BV)	Územní rezerva - Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	7,63	90
R3(BV)	Územní rezerva - Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	5,19	60

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

1. Dopravní infrastruktura

Návrh územního plánu vychází ze skutečnosti, že řešené území je z dopravního hlediska dobře dostupné. I nadále budou tvořit základní přístupové komunikace do obce silnice III/3297 a III/32912.

Navržené zastavitelné plochy jsou v Územním plánu Sokoleč lokalizovány tak, aby byly přístupné především ze stávajících komunikací pro motorová vozidla (vyjma plochy T11, ke které je navržena místní komunikace).

Konkrétní záměry, směřující ke zlepšení dopravní obslužnosti území (např. rozšíření komunikací) je možné realizovat ve všech plochách s různým funkčním využitím, kde je v rámci přípustného či podmíněčně přípustného využití uvedena „dopravní infrastruktura“ nebo „nezbytná dopravní infrastruktura“ (viz kapitola f).

1) Silnice

Územní plán nenavrhuje žádné úpravy v rámci silnic III. třídy č. 3297 č. 32912.

2) Místní komunikace

Územní plán navrhuje následující plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace:

Označení plochy	Navržené funkční využití plochy	Rozloha plochy [ha]
DS1	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	0,03
DS2	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	0,08
DS3	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	0,02

3) Železnice

Územní plán nenavrhuje na železnici žádné změny. Obec Sokoleč se nachází uprostřed vnějšího zkušební železničního okruhu, vnitřní zkušební železniční okruh se nachází západně od zastavěného území obce a téměř celý leží v řešeném území. V obci není železniční zastávka veřejné dopravy.

3) Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v rámci veřejné dopravy žádné změny. Veřejná doprava je zajištěna pravidelnými autobusovými linkami.

4) Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán navrhuje následující koridory dopravní infrastruktury:

Označení plochy	Navržené funkční využití plochy	délka [m]	šířka [m]
CD1	Koridor dopravní infrastruktury místního významu – cyklostezka	610	5
CD2	Koridor dopravní infrastruktury místního významu – cyklostezka	870	5

Územní plán umožňuje realizaci chodníků a cest pro pěší na všech plochách s různým funkčním využitím, kde je v rámci přípustného či podmíněčně přípustného využití uvedena „dopravní infrastruktura“ nebo „nezbytná dopravní infrastruktura“ (viz kapitola f).

5) Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán vymezuje následující plochy dopravní infrastruktury – parkoviště:

Označení plochy	Navržené funkční využití plochy	Rozloha plochy [ha]
P1	Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště	0,03
P2	Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště	0,03
P3	Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště	0,04
P4	Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště	0,03
P5	Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště	0,05
P6	Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště	0,02

Územní plán umožňuje realizaci parkovišť na plochách veřejných prostranství a plochách dopravní infrastruktury. Parkoviště je dále možné realizovat na všech plochách s různým funkčním využitím, kde je v rámci přípustného či podmíněčně přípustného využití uvedena „dopravní infrastruktura“ (viz kapitola f).

Územní plán stanoví podmínku, že při nové výstavbě musí být na stavebním pozemku vyhrazena minimálně dvě místa pro parkování osobních automobilů.

2. Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury vychází ze stávajících podmínek a požadavků obce na územní rozvoj. V současné době je po celé obci rozveden vodovod, elektrická energie a celé zastavěné území je odkanalizováno.

1) Zásobování pitnou vodou

Územní plán navrhuje napojení zastavitelných ploch na obecní vodovod, který obsluhuje celé zastavěné území obce. Vodovod lze budovat na všech plochách s různým funkčním využitím prostřednictvím přípustného využití „technická infrastruktura“ (viz kapitola f) níže.

Individuální zásobování vodou je přípustné pouze po prokázání dostatečné vydatnosti zdrojů podzemní vody vždy pro celou návrhovou plochu (nikoliv pro jednu nemovitost).

2) Odkanalizování a čištění odpadních vod

Územní plán navrhuje napojení staveb na kanalizaci svedenou do stávající čistírny odpadních vod. Územní plán umožňuje další rozšíření kanalizace především v zastavitelných plochách prostřednictvím přípustného využití „technická infrastruktura“ (viz kapitola f) níže. V rámci přípustného využití „technická infrastruktura“ je možno budovat také stavby související s provozem kanalizace (přečerpávací stanice apod.).

Srážkové vody budou jímány pro jejich další využití nebo budou plošně zasakovány v místě jejich vzniku, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry a stupeň jejich znečištění.

3) Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny v současném systému likvidace odpadů. Odpad je odvážen mimo obec.

4) Elektrická energie

Územní plán navrhuje následující koridor technické infrastruktury:

Označení plochy	Navržené funkční využití plochy	délka [m]	šířka [m]
CT-P	Koridor technické infrastruktury nadmístního významu – VVN 400 kV	1 900	80

Napojení návrhových ploch na elektrickou energii bude zajištěno napojením na stávající trafostanice nebo na nově zbudované trafostanice. V případě potřeby lze lokalizovat nové transformační stanice v rámci ploch s různým funkčním využitím, kde je v regulativech přípustná „technická infrastruktura.“

5) Plyn

Obec Sokoleč není plynofikována. Územní plán plynofikaci sídla nenavrhuje.

6) Fosilní paliva

Veškeré nové stavby v celém řešeném území nebudou využívat pro vytápění fosilní paliva.

3. Občanské vybavení

Územní plán navrhuje plochy s možností realizace občanské vybavenosti: plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV1) a plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM1). Stávající základní občanské vybavení obce odpovídá její velikosti a funkčnímu využití sídla. Této skutečnosti odpovídá i koncepce budoucího rozvoje občanského vybavení. Návrh územního plánu umožňuje další rozvoj občanské vybavenosti především v návaznosti na centrum obce, kde se nachází stávající občanská vybavenost.

Územní plán umožňuje rozšíření počtu zařízení občanské vybavenosti také v rámci ploch bydlení. Tím je podpořena možnost rozvoje občanského vybavení v rámci bydlení v rodinných domech.

4. Veřejná prostranství

Územní plán stabilizuje stávající veřejná veřejných prostranství v Sokolči, ty se nachází především v okolí komunikací a tvoří ulice.

e) Koncepce uspořádání krajiny

V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou vymezeny plochy s různým funkčním využitím a prvky územního systému ekologické stability. V krajině řešeného území převládají rozsáhlé plochy orné půdy. Krajina je monofunkční a je žádoucí krajinu alespoň rozčlenit na menší plochy orné půdy prostřednictvím mezí, cest, stromořadí, ostrůvků zeleně apod. Územní plán umožňuje v rámci svých regulativů výsadbu stromořadí podél účelových cest v krajině. Opatření vedoucí ke zvýšení ekologické stability území jsou přípustná v rámci regulativů všech nezastavitelných ploch (viz kapitola f).

1. Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Územní plán respektuje nadregionální prvky ÚSES, vymezené v ZÚR SK, zejména nadregionální biokoridor NK 10, který je Územním plánem Sokoleč vymezen jako veřejně prospěšné opatření.

V rámci lokálního ÚSES jsou v územním plánu navrženy následující prvky:

- lokální biokoridor č. 2,
- lokální biocentrum č. 5.

Prvky územního systému ekologické stability jsou zakresleny v grafické části dokumentace.

2. Plochy lesní

Územní plán plochy lesní nenavrhuje, zároveň ponechává všechny stávající plochy lesní beze změny.

3. Vodní toky a nádrže

Územní plán navrhuje jednu plochu vodní a vodohospodářskou W1 za účelem zadržování vody v krajině.

4. Ochrana před povodněmi

Sokoleč se nenachází v záplavovém území. Obec se nachází na rovině bez zjevného rizika bleskových povodní. Územní plán žádné plochy k ochraně území před povodněmi nenavrhuje.

5. Dobývání nerostů

Na území obce je evidováno prognózní ložisko štěrkopísku R9370045. Územní plán nevymezuje žádné plochy pro těžbu nerostných surovin. Územní plán v řešeném území těžbu nerostných surovin neumožňuje.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití

PLOCHY BYDLENÍ	
V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ (BV)	
Hlavní využití	individuální rodinné domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	zahrady s chovatelským a pěstitelským zázeminím pro samozásobování
	dětská hřiště
	dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	občanská vybavenost v rámci stavby pro bydlení za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
	využitelnost ploch je podmíněna zajištěním dostatečné kapacity zdroje vody (vždy pro celé plochy, nikoli pro jednotlivou stavbu)
	využitelnost ploch je podmíněna zajištěním dostatečné kapacity čistírny odpadních vod (vždy pro celé plochy, nikoli pro jednotlivou stavbu)
	využitelnost částí ploch nacházejících se v ochranném pásmu železnice nebo silnice III. třídy, je povolena za podmínky, že v územním resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb
	využitelnost plochy BV8 je podmíněna zpracováním územní studie, včetně posouzení vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 zák. č. 114/1992 Sb.; bez zpracování a zanesení územní studie do evidence územně plánovací činnosti nelze plochu využít
	využitelnost plochy BV9 je podmíněna zpracováním územní studie; bez zpracování a zanesení územní studie do evidence územně plánovací činnosti nelze plochy využít
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho rodinného domu v návrhových plocha je 700 m ² , ve stávajícím zastavěném území 400 m ²
	podíl zastavěných ploch na pozemku pro umístění 1 rodinného domu maximálně 35 % na zastavitelných (návrhových) plochách, max. 50 % ve stávajícím zastavěném území
	maximální výška zástavby rodinnými domy 1 nadzemní podlaží a obytné podkrovní
	na každé stavební parcele budou vyhrazena alespoň dvě místa určená k parkování osobních automobilů
	rodinné domy budou respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající historické zástavby mezi ulicemi V Lípách a Ke Koupališti (viz kapitola c)
	neumísťovat stavby větší než 40 m ² zastavěné plochy na odlehle konce zahrad, stavby hlavní umísťovat v blízkosti ulice resp. s ohledem na prostorové uspořádání okolních staveb v ulici
	do 25 m od hranice lesa neumísťovat nové stavby objekty a zařízení, oplocení je povoleno; veškerá výstavba do 50 m od hranice lesa bude odsouhlasena orgánem státní správy lesa

PLOCHY BYDLENÍ	
V BYTOVÝCH DOMECH	
Hlavní využití	bytové domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	individuální rodinné domy
	řadové domy
	doplňkové stavby k stavbě hlavní
	dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	občanská vybavenost v rámci stavby pro bydlení v 1 nadzemním podlaží za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho bytového domu je 1 200 m ²
	podíl zastavěných ploch pozemku maximálně 40 %
	maximální výška zástavby bytovými domy 3 nadzemní podlaží s rovnou střechou nebo 2 nadzemní podlaží a podkroví
	respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající zástavby

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA (OV)	
Hlavní využití	školská a zdravotnická zařízení
Přípustné využití	sociální služby
	podnikání a služby
	maloobchod a stravování
	stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
	stavby a zařízení veřejné správy
	hasičská zbrojnice
	individuální rodinné domy
	služební byty
	technická a dopravní infrastruktura
	ubytování
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
Nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmíněně přípustné využití	řemeslná výroba za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví
	podíl zastavěných ploch pozemku maximálně 70 %
	respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající zástavby

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ (OM)	
Hlavní využití	podnikání a služby
Přípustné využití	sociální služby
	maloobchod a stravování
	technická a dopravní infrastruktura
	ubytování
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
Podmíněně přípustné využití	řemeslná výroba za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
Nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví
	podíl zastavěných ploch pozemku maximálně 70 %
	respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající zástavby

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ (OS)	
Hlavní využití	hřiště
Přípustné využití	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
	zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (klubovna, maloobchod, stravování, technické zázemí)
	veřejná zeleň
	přestavba a rekonstrukce stávající Sokolovny
	veřejná prostranství
	dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
DOMOV PRO SENIORY (OX)	
Hlavní využití	domov pro seniory
Přípustné využití	sociální služby
	zdravotnická zařízení
Podmíněně přípustné využití	maloobchod a stravování
	technická a dopravní infrastruktura
	obecní byty
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
Nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví
	podíl zastavěných ploch maximálně 60 %
	respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající zástavby

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
HŘBITOV	
Hlavní využití	pohřebiště, kolumbária
Přípustné využití	stavby občanské vybavenosti - kostel, kaple apod.
	doplňkové stavby k hlavnímu využití
	veřejná zeleň
	veřejná prostranství
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	
Hlavní využití	veřejná prostranství
Přípustné využití	veřejná a izolační zeleň
	dětská hřiště
	dopravní infrastruktura (místní a účelové komunikace, parkoviště, chodníky, cyklotrasy, cyklostezky, zastávky autobusů apod.)
	technická infrastruktura
	mobiliář
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
LESOPARK (ZV)	
Hlavní využití	park, lesopark, veřejná prostranství
Přípustné využití	veřejná a izolační zeleň
	dětská hřiště
	dopravní a technická infrastruktura
	mobiliář
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných ploch maximálně 10 %

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
SKLENÍKY (VX)	
Hlavní využití	pěstování plodin ve sklenících a fóliovnících
	zpracování plodin zemědělské výroby
Přípustné využití	manipulační plochy
	skladové objekty
	pěstování plodin
	ochranná zeleň
	maloobchodní prodej v rámci staveb skleníků
	dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	využitelnost ploch VX1 a VX2 je podmíněna zpracováním územní studie, včetně posouzení vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 zák. č. 114/1992 Sb.; bez zpracování a zanesení územní studie do evidence územně plánovací činnosti nelze plochy využít
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných ploch maximálně 70 %
	výška horního okraje staveb skleníků maximálně 9 m od terénu

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
LEHKÝ PRŮMYSL (VL)	
Hlavní využití	výroba a skladování lehkého průmyslu, jehož negativní vlivy nepřekračují přípustné hygienické limity
Přípustné využití	zařízení, která budou plnit doplňkovou službu k výrobní a skladovací funkci (zařízení maloobchodní, stravovací)
	ochranná zeleň
	manipulační plochy
	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	dopravní a technický infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	chov hospodářských zvířat a pěstování plodin za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí sousedících ploch bydlení nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
	využitelnost plochy VL1 je podmíněna zpracováním rozptylové studie
	využitelnost plochy VL1 je podmíněna zpracováním akustické studie
	využitelnost plochy VL1 je podmíněna zpracováním územní studie, včetně posouzení vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 zák. č. 114/1992 Sb.; bez zpracování a zanesení územní studie do evidence územně plánovací činnosti nelze plochu využít; plocha VL1 bude oddělena od plochy BV4 pásem izolační zeleně o šířce min. 20 m
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	větrné elektrárny
	skladování nebezpečných a toxických látek, skladování nebezpečných a toxických odpadů
	bydlení a ubytovací zařízení
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných ploch maximálně 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
	výška staveb maximálně 3 nadzemní podlaží nebo maximálně 12 m výška horního okraje stavby od terénu
	rozvojové plochy výroby a skladování ohraničit linií zelení, plochy vhodně rozčlenit, aby netvořily kompaktní celek.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA	
Hlavní využití	zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat, jejíž negativní vlivy nepřekračují hranice areálu a nezasahují sousedící plochy bydlení
	zpracování plodin zemědělské výroby
	zpracování a uskladnění dřeva
Přípustné využití	manipulační plochy
	skladové objekty
	ochranná zeleň
	objekty pro administrativu
	dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	chov hospodářských zvířat, za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných ploch maximálně 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
	výška staveb maximálně 3 nadzemní podlaží nebo maximálně 12 m výška horního okraje stavby od terénu

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
SILNICE	
Hlavní využití	komunikace pro motorová vozidla
Přípustné využití	parkoviště
	chodníky
	cyklotrasy a cyklostezky
	doprovodná zeleň podél komunikací
	zastávky autobusů
	mostky a propustky
	dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím
MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE	
Hlavní využití	komunikace pro motorová vozidla
Přípustné využití	parkoviště
	technická infrastruktura
	zastávky autobusů
	cyklotrasy a cyklostezky
	chodníky
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím
PARKOVIŠTĚ (P)	
Hlavní využití	parkoviště
Přípustné využití	veřejná prostranství
	technická infrastruktura
	sociální zázemí (WC)
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím
ŽELEZNICE	
Hlavní využití	stavby a zařízení pro železniční dopravu
Přípustné využití	protihlukové bariéry
	dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
CYKLOSTEZKA (CD)	
Hlavní využití	cyklostezka
Přípustné využití	cyklotrasa
	chodníky
	pěší stezky
	doprovodná zeleň podél komunikací
	mobiliář
	dopravní a technická infrastruktura
Podmínky prostorového uspořádání	cyklostezka, cyklotrasa a pěší stezka bude oddělena od krajnice silnice III. třídy pruhem zeleně o minimální šířce 2 m, pokud to umožňují lokální podmínky
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)	
Hlavní využití	stavby a zařízení technické infrastruktury
Přípustné využití	manipulační plochy
	skladování a nakládání s odpady
	budovy a zařízení technického zabezpečení obce
	ochranná a izolační zeleň
	dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU VVN 400 kV (CT-P)	
Hlavní využití	stavby a zařízení venkovního vedení el. energie velmi vysokého napětí
Přípustné využití	využití dle funkční plochy pod koridorem (např. plochy zemědělské – orná půda, plochy výroby a skladování – lehký průmysl)
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	výstavba je podmíněna souhlasem Ministerstva obrany – Sekce nakládání s majetkem
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Společné regulativy

Řešené území má charakter území s archeologickými nálezy a většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu. Před realizací veškeré výstavby je nutné oznámit záměr Archeologickému ústavu Akademie věd ČR.

V celém řešeném území je zakázána výstavba ubytoven a přestavba stávajících objektů na ubytovny.

PLOCHY LESNÍ	
Hlavní využití	pozemky určené k plnění funkce lesa
Přípustné využití	stavby a zařízení lesního hospodářství
	objekty drobné architektury do 6 m ² zastavěné plochy (přístřešky proti dešti, lavičky a informační tabule)
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (NZ)	
ORNÁ PŮDA	
Hlavní využití	orná půda
Přípustné využití	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	opatření ke zvýšení retence vod v území, včetně vytvoření meandrů stávajících koryt vodních toků
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	stavby, zařízení a jiná opatření pro pěstování ovoce a zeleniny
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (NZ)	
TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	
Hlavní využití	trvalé travní porosty
Přípustné využití	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	opatření ke zvýšení retence vod v území, včetně vytvoření meandrů stávajících koryt vodních toků
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	stavby, zařízení a jiná opatření pro pěstování ovoce a zeleniny
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
ZAHRADY	
Hlavní využití	zahrady a sady
Přípustné využití	stavby, zařízení a jiná opatření pro pěstování ovoce a zeleniny
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	opatření ke zvýšení retence vod v území
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

PLOCHY PŘÍRODNÍ	
ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	
Hlavní využití	ÚSES (Územní systém ekologické stability)
Přípustné využití	obnova krajinných hodnot území
	stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
	terénní úpravy v zájmu zlepšení prostupnosti krajiny
Podmíněně přípustné využití	dopravní a technická infrastruktura, za podmínky neomezení hlavního využití
	stavby a vybavení turistického informačního systému za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím
	stavby, zařízení a opatření pro zemědělství a lesní hospodářství za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím a není možné je realizovat mimo ÚSES
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)	
Hlavní využití	vodní toky a plochy
Přípustné využití	protipovodňové stavby a opatření
	stavby a opatření pro zadržování vody v krajině
	protierozní zeleň
	revitalizace vodních toků a ploch
	vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.),
	činnosti související s chovem ryb
Podmíněně přípustné využití	koupání a chov vodní drůbeže za podmínky souhlasu vodoprávních a hygienických orgánů státní správy
	využitelnost plochy W1 je podmíněna zpracováním územní studie, která musí být odsouhlasena správcem železničního okruhu (z důvodu možné změny vodního režimu a ovlivnění stability podloží stavby železnice); bez zpracování a zanesení územní studie do evidence územně plánovací činnosti nelze plochu využít
Nepřípustné využití	stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území
	těžba nerostných surovin

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ	
Hlavní využití	zeleň přírodní
Přípustné využití	původní přirozené druhy rostlin
	drobné stavby související s využitím pozemku, mobiliář
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

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

1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán žádné veřejně prospěšné stavby nenavrhuje.

2. Veřejně prospěšná opatření

Územní plán navrhuje plochu přírodní – územní systém ekologické stability - Nadregionální biokoridor NK 10 jako veřejně prospěšné opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

3. Plochy pro asanaci

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro asanaci.

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

1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, ke kterým lze uplatnit předkupní právo.

2. Veřejně prospěšná opatření

Územní plán nevymezuje žádná veřejně prospěšná opatření, ke kterým lze uplatnit předkupní právo.

i) Stanovení kompenzačních opatření

Územní plán Sokoleč nebyl posuzován z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, proto nevyplynula žádná kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

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

Územní plán vymezuje následující plochy, jejichž využitelnost je podmíněna zpracováním územní studie:

BV8, BV9, VL1, VX1, VX2, W1.

Pro plochy BV8, VL1, VX1 a VX2 zpracovat územní studii včetně posouzení vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 zák. č. 114/1992 Sb.

Územní studie budou vloženy do evidence územně plánovací činnosti a jejich aktuálnost bude prověřena zpracovatelem v rámci Zprávy o uplatňování Územního plánu Sokoleč, která se zpracovává každé 4 roky.

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

Tato výroková část Územního plánu Sokoleč obsahuje 21 stran, Odůvodnění územního plánu Sokoleč obsahuje 44 stran.

Grafická část územního plánu sestává celkem z 6 výkresů:

Územní plán

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Odůvodnění územního plánu

4. Koordinační výkres
5. Výkres širších vztahů
6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu