

# územní plán ŠTĚTKOVICE

Textová část I.Návrh II.Odůvodnění



Záznam o účinnosti:

## územní plán Štětkovice

- a) Vydán Zastupitelstvem obce Štětkovice jako Opatření obecné povahy
- b) Nabytí účinnosti:
- c) Pořizovatel: Městský úřad Sedlčany  
v zastoupení: oprávněná osoba Ing.Veronika Stiborová

Zadal: Obec ŠTĚTKOVICE

Zpracovatel: Ing. arch. Miroslav TŮMA ČKA 00062

Grafická spolupráce: Ing.arch.Jakub Marek ČKA 03698

Datum dokončení: návrh pro společné jednání 05 2022

paré

**I. ÚZEMNÍ PLÁN****A. TEXTOVÁ ČÁST**

<b>a - Vymezení zastavěného území</b>	<b>4</b>
<b>b - Koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území</b>	
b-1. Koncepce rozvoje obce	
b-2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	5
<b>c - Návrh urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	<b>6</b>
c-1. Zásady urbanistické koncepce a urbanistická koncepce sídel	
c-2. Urbanistická kompozice a zásady prostorového uspořádání	9
c-3. Vymezení a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	10
c-4. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
c-5. Systém sídelní zeleně	12
<b>d - Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování</b>	<b>14</b>
d-1. Občanské vybavení	
d-2. Doprava	15
d-3. Zásobování pitnou vodou	17
d-4. Odkanalizování	
d-5. Zásobování el. energií	
d-6. Spoje	18
<b>e - Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin</b>	<b>19</b>
e-1. Koncepce uspořádání krajiny	
e-2. Návrh ploch změn v krajině	
e-3. Vymezení ploch územního systému ekologické stability ochrana přírody a krajiny, protierozní ochrana	20
e-4. Zajištění prostupnosti krajiny a rekreační využívání krajiny	23
e-5. Ochrana ložisek nerostných surovin	
<b>f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>24</b>
f-1. Všeobecné podmínky a pojmy v podmínkách využití ploch	
f-2. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití	26
f-3. Podmínky ochrany krajinného rázu a zásady prostorového uspořádání	

<b>g - Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření,</b> pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	42
<b>h - Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření,</b> pro které lze uplatnit předkupní právo	44
<b>i- Vymezení ploch a koridorů územních rezerv</b> a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření	
<b>j - Vymezení ploch a koridorů,</b> ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty <b>pro pořízení studie</b>	
<b>k - Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b>	45

## B. GRAFICKÁ ČÁST - NÁVRH

<b>1. Základní členění území</b>	<b>1: 5 000</b>	<b>f A1</b>
<b>2. Hlavní výkres</b>	<b>1: 5 000</b>	f A1
<b>3. Veřejně prospěšné stavby a opatření</b>	<b>1: 5 000</b>	f A1
<b>4. Technická infrastruktura</b>	<b>1: 5 000</b>	f A1

## GRAFICKÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

<b>5. Vyhodnocení záborů ZPF</b>	<b>1: 5 000</b>	f A1
<b>6. Koordinační výkres</b>	<b>1: 5 000</b>	f A1
<b>7. Širší vztahy</b>	<b>1: 50 000</b>	f A3

### Použité zkratky:

ÚP - územní plán	ATÚ – automatická telefonní ústředna
PÚR – Politika územního rozvoje ČR	MK – místní komunikace
ZÚR – Zásady územního rozvoje Stč.kraje	MTS – místní telefonní síť
SZ – stavební zákon v platném znění	OP- ochranné pásmo
k.ú. katastrální území	PHO – pásmo hygienické ochrany
RD – rodinný dům	RRT – radioreléová trasa
BD – bytový dům	TS - trafostanice
np. - nadzemní podlaží	VDJ – vodojem
ÚSES – územní systém ekologické stability	VN – vysoké napětí elektrovedení
PUPFL- pozemky určené k plnění funkcí lesa	VPS – veřejně prospěšné stavby
ZPF – zemědělský půdní fond	VPO – veřejně prospěšná opatření

# I. ÚZEMNÍ PLÁN

## a - Vymezení zastavěného území

- Řešeným územím územního plánu Štětkovice je správní a katastrální území obce, které zahrnuje 4 sídla a 2 usedlosti. Ve správním území je hranicí vymezeno zastavěné území sídel Štětkovice, Sedlečko, Bořené Hory, Chrastavy, a zástavba lokalit Ovčín a Sychrov.
- Územní plán vymezuje hranici zastavěného území **k 1.12.2021**. Hranice zahrnuje pozemky intravilánu, který se rozšiřuje do extravilánu o zastavěné stavební pozemky, stavební proluky a další plochy v souladu s §58 SZ. Hranice zastavěného území sídla je zobrazena ve všech výkresech dokumentace.

## b - Koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území

- b-1. Koncepce rozvoje obce
- b-2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

### b-1. Koncepce rozvoje obce

- Obec Štětkovice leží zhruba 6 km východně od města Sedlčany, v blízkosti silnice I/18 a na lokální železniční trati Olbramovice - Sedlčany. Dostupnost území ještě vzroste díky napojení mimoúrovňovou křižovatkou silnice 1/18 s připravovanou dálnicí D3 nedaleko obce. Vzhledem k této poloze a hodnotnému krajinnému zázemí má obec příznivé územní předpoklady pro další rozvoj.

#### Zásady rozvoje:

- **Hlavní funkcí** v obci zůstává do budoucna rodinné bydlení s drobnou výrobou a zemědělskou výrobou, která se postupně transformuje do menších rodinných farem. Zemědělská živočišná výroba bude v omezeném rozsahu stabilizována v původním zemědělském areálu ve Štětkovících, který slouží zároveň pro drobnou výrobu a komerční služby.
- K rozvoji navrhuje ÚP další rozšíření výrobních ploch a 2 plochy pro rodinné farmy ve Štětkovících a v Chrastavě, v obou případech jsou areály spojeny s plochami pastvin a výběhů. Specifickou činností zůstává v území chov daňků s 1 stabilizovanou a s 1 rozvojovou plochou obory.
- **Nadmístní funkcí** zůstává v území krátkodobá rekreace, kterou umožňuje nadstandartně vybavený rozlehlý park s dětskými zařízeními včetně dopravního hřiště v centru obce. Rekreční příležitosti jsou prozatím využívány v letní sezóně u neteženého zatopeného kamenolomu v Bořené Hoře.
- Nadmístní význam bude mít i navržené sportoviště v kombinaci s domovem pro seniory a doplněné ubytovacími a stravovacími službami.

## **b-2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot**

- **Ochrana urbanistických hodnot** spočívá v respektování dochované historické struktury všech sídel s hodnotnou venkovskou zástavbou drobných zemědělských usedlostí a chalup.
- Územní plán vymezuje ve všech sídlech urbanisticky hodnotné území, které je třeba ve zvýšené míře chránit před zástavbou nebo přestavbou, které by narušily charakter původní venkovské zástavby.
- Bořená Hora - Urbanisticky cenná je relativně dochovaná zástavba sídla kolem centrální návsi se zvoničkou a křížem, vytvářející komorní prostředí malého sídla.
- Ve Štětkovicích působí malebně drobná nepravidelně uspořádaná zástavba usedlostí, která se ještě zachovala nedaleko novodobého návsiho prostranství. Dle územně analytických podkladů zahrnuje urbanisticky hodnotné širší území se zámeckým areálem a přilehlým parkem, s centrem sídla a Machačkovským rybníkem.
- V Sedlečku lze za hodnotné považovat zejména uliční prostranství vedoucí z malé návsi s křížkem ve směru na Minartice. Ulice je zde kompaktně obestavená vesnickými domy, které vytvářejí uzavřenou uliční frontu s tradiční architekturou venkovských chalup.
- Chrastava jako malé sídlo je příkladem původní zemědělské vesnice s usedlostmi dvorového uspořádání, které jsou považovány za cenné.
- Všechny tyto hodnotné části sídel zůstávají v návrhu ÚP ve svém prostorovém a kompozičním uspořádání zachovány, včetně všech navazujících veřejných prostranství. Urbanistickou strukturu i architektonický výraz původní zástavby je třeba do budoucna chránit, neboť na rozdíl od novodobých lokalit nesourodé obytné zástavby vytváří charakteristickou a neopakovatelnou atmosféru sídla.
- **Ochrana kulturních hodnot** znamená chránit před obestavováním veškeré kulturně historické památky a jejich bezprostřední okolí tvořící prostředí kulturní památky. Předmětem ochrany jsou kulturní nemovitě památky v centru Štětkovic. Památkově chráněným objektem je areál zámku čp.1 - s budovou zámku a 2 objekty po stranách vjezdové brány, hospodářská budova severozáp.nároží dvora, špýchar, zámecký park a úseky ohradní zdi. V prostoru návsi jsou situovány památkově chráněné sochy A.Paduánského a J.Nepomuckého. V Bořené Hoře jsou objekty památkového zájmu roubené domy č.p.5 a 7.
- Cenné jsou četné další objekty drobné architektury kamenná zvonička a kaplička na návsi ve Štětkovicích, kamenná zvonička a kříž v Bořené Hoře a kamenný kříž v Sedlečku. Za architektonicky zajímavé objekty je nutno považovat budovu nádraží a původní nádražní restauraci v Sedlečku. V ÚP jsou vyznačeny všechny hodnotné stavby, uzavřené dvory a prvky drobné architektury dle evidence orgánu památkové péče.

- **Navrhované plochy ÚP** rozvíjejí sídla většinou mimo nejhodnotnější historické struktury, které tvoří jádro zástavby. Zvláštní zřetel je třeba věnovat připravované přestavbě původní zemědělské usedlosti v Chrastavě. Nové rozvojové plochy nevytvářejí proluky v historické zástavbě, ale přimykají se k novější zástavbě v v okrajových částech zastavěného území s cílem zachovat kompaktní strukturu sídel. Zástavbu RD je vhodné situovat s orientací zahrad do volné krajiny, aby přechod do volné krajiny působil přirozeně.
- **Přírodní prostředí** správního území obce Štětkovice charakterizuje řada významných krajinných prvků - lesů, rybníků a vodních toků s údolními nivami. V západní a jižní části území, s výrazně členitějším terénem převládají lesní porosty, severovýchodně dominují vodní plochy rybníků, které prostupují i zástavbou Štětkovic. Mimořádnou hodnotu mají v krajině drobné lesíky remízů a rozptýlené zeleně při okrajích celého území, které se střídají s plochami luk a pastvin. Ve střední mírně zvlněné části území kolem Štětkovic převládají rozlehlější plochy orné půdy, které se střídají s četnými plochami pastvin. Východní okraj území kolem Křečovického potoka je v návrhu začleněný do ploch lokálního ÚSES. Oba největší rybníky Lejšník a Machačkovský jsou součástí ploch ÚSES jako biocentra. Ze vzrostlé zeleně dominuje památná lípa v Bořené Hoře, nebo skupina starých dubů u Štětkovic.

ÚP navrhuje ochranu všech hodnotných přírodních prvků které jsou součástí ekologické kostry území a které jsou obdobně jako jako plochy ÚSES chráněny před zástavbou. Mají podobu biocenter a biokoridorů na lokální úrovni ÚSES včetně ploch interakční zeleně.

### **c - Návrh urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití vymezení zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně.**

- c-1. Zásady urbanistické koncepce a urbanistická koncepce sídel
- c-2. Urbanistická kompozice a zásady prostorového uspořádání
- c-4. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby
- c-5. Systém sídelní zeleně

#### **c-1. Zásady urbanistické koncepce a urbanistická koncepce sídel**

- Územní plán vychází ze základních všeobecně přijímaných principů, kterými jsou:
  1. Koncentrace zástavby do souvislého zastavění.  
Nové zastavitelné plochy jsou navrženy prioritně v návaznosti na zastavěné území. Územní plán tak chrání nezastavěné území před urbanisticky nevhodnou zástavbou. Rozvoj je umožněn zároveň v plochách stabilizovaného území z důvodu efektivního využívání zastavěného území. Rozsah ploch je úměrný předpokládanému demografickému vývoji.
  2. Členění sídel na funkční plochy, které samy o sobě i ve vzájemných vztazích plní co nejlépe a nej Hospodárněji svůj účel.

Územní plán zajišťuje rozvoj sídel v plochách pro venkovské a smíšené bydlení a pro občanské vybavení s nadmístním významem. Zároveň umožňuje rozvoj výrobních ploch drobné výroby a zemědělské malovýroby.

3. Zajištění všech vztahů a souvislostí, zejména dopravních se středem.

Návrh rozvojových ploch sleduje dostředné připojení nové zástavby včetně nových pěších tras.

4. V sídlech je třeba zachovat vše, co přispívá ke spojení člověka s přírodou a začlenění sídla do krajiny

Územní plán zajišťuje ochranu hodnotných přírodních prvků a zvyšuje jejich rozsah prostřednictvím ekologicky a krajinářsky pojímaných částí územního systému ekologické stability. Plochy ÚSES prostupují podél vodních toků všemi sídly v řešeném území. Návrh ÚP podstatně rozšiřuje plochy veřejné zeleně, které přispějí zejména k začlenění nové zástavby občanské vybavenosti do okolní krajiny.

- **Urbanistická koncepce jako uspořádání zástavby sídel** je založená na respektování základních hodnot urbanistických, kulturních i krajinářských, které jsou pro každé sídlo charakteristické a určující tzn. na urbanistické struktuře zástavby, na jejím prostorovém uspořádání a na celkovém krajinářském obrazu.
- Urbanistická koncepce rozvoje sídel Štětovic, Sedlečka, Bořené Hory a Chrastavy spočívá ve stabilizaci a v ochraně stávajících urbanistických hodnot zástavby při přestavbě a modernizaci. Nové zastavitelné plochy pak navazují na zástavbu jednotlivých sídel jako přirozené pokračování dosavadního vývoje jejich území.
- Pro rozvoj rodinného bydlení jsou navrženy převážně plochy, které bezprostředně navazují na stávající zástavbu v několika dopravně přístupných lokalitách. Plochy nové zástavby leží u stávajících místních komunikací, kde jsou optimální podmínky pro rozvoj z hlediska napojení na infrastrukturu sídla. Při řešení rozsahu rozvojové zástavby byl zohledněn demografický rozvoj a stavební aktivita z posledního období s přihlédnutím k rozvojovým možnostem jednotlivých sídel.
- **Štětkovice** ležící v těžišti celého území se rozvíjejí jako víceúčelový celek, s nadstandardně vybaveným centrem občanské vybavenosti prostorově propojeným s nedávno založeným přírodně krajinářským parkem. Park stejně jako moderně pojaté centrum obce s řadou dětských hřišť a s prostory parkově upravené zeleně je pro svou atraktivitu navštěvován obyvateli širšího okolí. Do Štětovic se logicky soustřeďuje i většina rozvojových ploch s různým způsobem využití. Kromě obytných ploch i plochy pro rozvoj výrobních a komerčních zařízení včetně nové plochy občanské vybavenosti a sportu s nadmístním významem.
- **Sedlečko** díky lokální železnici s vlakovou zastávkou rozvíjí především obytnou funkci, až rezidenční. Rozsah této zástavby je srovnatelný s hlavním centrem území a to díky dostatku disponibilních ploch vhodných k zástavbě. ÚP navrhuje další rozvoj po obou stranách železnice v menších enklávách při okrajích zástavby. V zástavbě se uplatňuje ve zvýšené míře i rekreační zástavba, jejíž přestavbu k bydlení ÚP umožňuje.
- **Bořená Hora** je charakteristická prostorovou intimitou urbanistické formy i krajinářského rámce – k jihu otevřená venkovské veřejné prostranství. ÚP vymezuje

přiměřený rozvoj pro bydlení či rodinnou rekreaci u přístupových komunikací při okrajích sídla, tak, aby historické centrum sídla zůstalo nenarušeno.

- **Chrastava** je malá osada zachovalého venkovského charakteru s volným seskupením tří dvorových usedlostí a několika domků v údolní nivě potoka. ÚP předpokládá víceméně stabilizaci bydlení a posílení zemědělské funkce ve formě rodinné farmy s chovem hospodářských zvířat.
- Z hlediska rozvojových možností má území dobré předpoklady, co se týká územně technických podmínek, i s ohledem na kvalitu obytného prostředí. Nedostatek pracovních příležitostí může ovlivnit nabídka ploch pro rozvoj drobné výroby a komerčních služeb v kombinaci s výhodným dopravním napojením. Díky železničnímu spojení není ani dostupnost za prací hromadnou dopravou výrazným limitem dalšího rozvoje.
- Uspořádání území z hlediska diferenciace obytných a hlavních výrobních ploch ve Štětkovicích je příznivé. Zemědělský areál byl v minulosti vybudován u hlavní průjezdné komunikace odděleně od obytné zástavby a umožňuje v sousedství situovat nové rozvojové plochy pro zemědělskou výrobu a drobnou výrobu. Z hlediska vlivu na obytnou zástavbu, která s výrobními plochami sousedí, je orientace areálu přijatelná. Po omezení živočišné výroby zajišťuje plocha využití nejen pro zemědělské služby, ale slouží pro nezávadnou drobnou výrobu, sklady nebo komerční služby. Z hlediska možného negativního vlivu výroby na plochy bydlení je tak zajištěna kvalita obytných ploch, zejména ploch čistě venkovského bydlení.
- V předchozím období byla ukončena i těžba v místním kamenolomu nedaleko Bořené Hory, takže těžbou ani přepravou materiálu není obytné prostředí obce narušováno. Těžební plochy zůstávají v ÚP stabilizovány z důvodu stanoveného dobývacího prostoru na výhradním ložisku. V případě jeho zrušení by bylo možno využít naplno potenciál zatopeného lomu k rekreaci. Současné aktivity krátkodobé rekreace je nutno považovat jen za dočasné, aniž by to ohrozilo případné obnovení těžby.
- Štětkovice vznikly v mírně zvlněném území, které nepředstavuje žádnou výraznou bariéru dalšího rozvoje z hlediska komunikačního napojení, které umožňuje napojení všemi směry. Sídlu je tak průjezdné, ale zároveň leží mimo hlavní dopravní tahy. Dopravní a technická infrastruktura navržená ÚP odpovídá předpokládanému rozvoji návrhem potřebných úseků místních komunikací a inženýrských sítí v rozvojových plochách. Obtížnou dopravní přístupnost Bořené Hory může částečně zlepšit úprava průjezdných parametrů komunikace, která sídlu připojuje ke Štětkovicům a k železniční zastávce. Napojení netěženého kamenolomu u Bořené Hory který je zatím rekreačně využíván, řeší ÚP novou přeložkou přístupové komunikace mimo klidovou část Štětkovic.
- Z hlediska pohybu pěších k zastávce ČD podél silnice III/11442 mezi Štětkovicemi a Sedlečkem je přínosem nově vybudovaný chodník. Vzhledem k nepřehlednému a zúženému průjezdu silnice do centra Štětkovic je v ÚP řešeno alternativní propojení pěší trasy k centru obce přes nově navrženou plochu obytné zástavby a přes novou plochu občanské vybavenosti a sportu.



- Záměrem navržené koncepce je zlepšení životního prostředí a obytného standardu sídel. Podmínkou pro rozvoj sídel Štětkovice a Sedlečka a pro veškerou navrhovanou zástavbu bude vybudování kanalizace a rozšíření vodovodu, které přispěje ke zlepšení kvality bydlení.
- Pro zvýšení obytných kvalit sídel může mít zásadnější význam úprava povrchů chodníků, ulic a ploch zeleně veřejných prostranství obdobně, jako byla realizována v prostoru návse ve Štětkovících, ve spojení s výsadbou uličních stromořadí druhově vhodnou zelení.  
V rámci zemědělské krajiny jsou ÚP umožněny jednostranné výsadby jako doprovodná interakční zeleň podél vodních toků a polních cest.
- Vyloučení umístování staveb ve volné krajině dle §18 odst.5 SZ navrhuje ÚP pro zemědělské stavby, pro které navrhuje dostatek ploch v návaznosti na zástavbu sídel nebo v plochách pastvin a obor, které mají trvalý charakter.  
Umístování obytné zástavby v nezastavěném území je návrhem ÚP omezeno na plochy, které pouze rozšiřují rozptýlenou zástavbu v lok. Sychrov. Jedná se o záměry, které podporuje obec a jejichž využití je podmíněno stanoviskem orgánu ochrany lesa .

## **c-2. Urbanistická kompozice a zásady prostorového uspořádání**

- V prostorovém uspořádání sídel sleduje návrh řešení základní kompoziční zásady:
  1. Rozvíjet architektonické bohatství a typický výtvarný charakter
  2. V kompozičním řešení vystihnout jedinečné výtvarné rysy sídla
  3. Kompoziční řešení ovlivňuje tvářnost sídla – významná je silueta v panoramatu
  4. Předpokladem správné kompozice je vyvážený přechod mezi historickým středem a ostatními částmi sídla
- Územní plán rozvíjí základní urbanistickou kompozici sídel danou historickým vývojem. Historická zástavba utvářející základní charakter jednotlivých sídel , který je jedinečný a určující pro celkovou podobu zástavby je v územním plánu vymezen hranicí jako urbanisticky hodnotné území. Zvýrazněny jsou i další architektonicky cenné objekty, které připívají k autenticitě a výtvarným rysům původního venkovského prostředí.
- Ve Štětkovících je přirozenou architektonickou dominantou zámecký areál, zahrnující kromě zámku s parkem jeho hospodářskou část, do veřejného prostoru návse orientovanou bránu se 2 objekty a špýchar situovaný proti zámku za rybníkem.  
Vzhledem k situování historického jádra v údolní nivě s rybníky, se toto území příliš neuplatňuje v panoramatu sídla , pouze z vnitřních pohledů. O to je důležitější, aby nová zástavba občanské vybavenosti, která bude situovaná na zvýšené terase nad původní zástavbou nevytvářela novodobou siluetu v krajinném obraze.  
Centrální návse jako hlavní centrum obce byla v nedávné době vytvořena u kapličky nad rybníčkem Návesník, umístěné zhruba v těžišti zástavby. Moderně pojaté objekty občanské vybavenosti zahrnují obecní úřad s knihovnou, obchod s občerstvením, modlitebnu a velkoryse rozvinuté sportoviště s dětskými hřišti. Poloha je příznivá z hlediska dostupnosti i vzhledem ke struktuře zástavby, která obestavuje toto poměrně rozlehlé parkově upravené veřejné prostranství.

- Návrh sleduje integraci historického jádra a nově zakládaných lokalit zástavby tak, aby se staly přirozenou součástí sídla. Zároveň je nezbytné, aby uspořádáním nové zástavby nebyl blokován jeho případný další rozvoj a aby komunikační trasy umožňovaly následné rozšíření .
- Navrhované plochy pro venkovské bydlení jsou situovány při okrajích zastavěného území.. V sídlech jsou využity všechny vhodné proluky v zástavbě v hranicích zastavěného území, které umožňují situování zástavby podél stávajících místních komunikací. Pro vzdálenější rozvoj jsou určeny lokality, které vyžadují náročnější zainvestování – plocha u Machačkovského rybníka ve Štětkovicích a 2 plochy při železnici v Sedlečku. Rozšíření obytné zástavby není blízkostí železnice zásadně limitováno, plochy v těsném kontaktu jsou v OP navrženy jako plochy zahrad. Vzhledem k lokálnímu provozu, který není intenzivní, nedochází k překračování hlukových limitů.

### **c-3. Vymezení a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití**

- Územní plán odlišuje plochy pro bydlení venkovské tj.čistě obytné se zajištěnou kvalitou obytného prostředí a pro bydlení smíšené venkovské. To umožňuje využívat obytné plochy i pro podnikatelské převážně řemeslné činnosti bez výrazně negativního vlivu na obytné prostředí. Ve stabilizovaném území jsou pro smíšené bydlení navrženy zejména plochy původních usedlostí s hospodářskými stavbami, které vytvářejí uzavřené dvory vhodné pro řemeslné činnosti tak, aby nerušily své okolí. Rozvojové plochy smíšeného bydlení jsou situovány v místech, kde je možno zajistit dostatečně kapacitní dopravní obsluhu, která je s výrobně komerčními plochami spojena.
- Rozvojové výrobní plochy většího rozsahu jsou umístovány mimo obytné území, aby nedocházelo k narušování jeho kvality. Ty jsou rozšiřovány v návaznosti na stávající areál zemědělské výroby ve Štětkovicích. Rodinné farmy se zemědělskou malovýrobou jsou rozvíjeny při okrajích zastavěného území.
- Mimo obytnou zástavbu je navržena i nová plocha občanské vybavenosti nadmístního významu, která je situována u hlavní příjezdové silnice před obcí.

### **c-4. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

- *Pozn. Plochy jsou označeny velkým písmenem **Z**- zastavitelné plochy nebo **P** - plochy přestavby, malým písmenem dle názvu sídla: Štětkovice - **š**, Sedlečko – **s**, Bořená Hora - **b**, Chrastava - **ch** a poř.číslem*

ozn.	navržené využití	poloha, popis, územní limity	rozsah/ha cca kapacita
	• <b>Štětkovice</b>	<b>Zastavitelné plochy</b>	<b>20 RD</b>
<b>Zš1</b>	<b>Zemědělská výroba</b>	Založení nové farmy, přemístění ze zástavby, oddělení isolační zelení	1,14
<b>Zš2</b>	<b>Smíšené venkovské bydlení</b>	Západně od Machačkovského rybníka. odděleno přeložkou MK	0,72 6 RD
<b>Zš3</b>	<b>Smíšené venkovské bydlení</b>	Za hospodářskou částí zámku podmíněno přístupovou komunikací	0,18 2 RD

Zš4	Venkovské bydlení	Zčásti v zastavěném území, napojení ze silnice , pěší propojení k centru	1,20 12 RD
Zš5	Občanské vybavení / komerční služby, sociální služby OV/ sport Veřejná zeleň	Výstavba polyfunkčního domu - domov s pečovatelskou službou, stravovací a ubytovací služby, sportovní vybavení Sportoviště - lehká atletika, fotbal Veřejná zeleň, pěší cesty	1,04 OV + parkoviště 2,02 0,98
Zš6	Výroba, komerční služby	Rozšíření výrobního areálu	1,07
Zš7	Výroba, komerční služby	Rozšíření ploch pro podnikatelské aktivity v návaznosti na výrobní areál	1,60
	• Sedlečko	<b>Zastavitelné plochy</b>	<b>14 RD</b>
Zs1	Smíšené venkovské bydlení + zahrady	Západní okraj Sedlečka, podmíněno novou obslužnou komunikací, v OP železnice zahrady	1,35 6 RD
Zs2	Venkovské bydlení	Proluka za zastávkou ČD, odstup zástavby, v OP železnice zahrada	0,24 1-2 RD
Zs3	Venkovské bydlení	Proluka na jižním okraji sídla	0,49 2 RD
Zs4	Venkovské bydlení	Proluka na vých. okraji sídla	0,22 1 RD
Zs5	Venkovské bydlení	Východní okraj zastavěného území Podmínkou obslužná komunikace OP železnice- vedena v zářezu	1,09 4 RD
	• Bořená Hora	<b>Zastavitelné plochy</b>	<b>9 RD</b>
Zb1	Venkovské bydlení	Záp.proluka v zastavěném území v OP lesa	0,80 4 RD
Zb2	Smíšené venkovské bydlení	Východně od zastavěného území, v OP železnice zahrady	0,66 2-3 RD
Zb3	Venkovské bydlení	Rozšíření rozptýlené zástavby v 50m OP lesa	0,24 2 RD
Zb4	Venkovské bydlení	Rozšíření rozptýlené zástavby v 50m OP lesa	0,66 1 RD
	• Chrastava	<b>Zastavitelné plochy</b>	<b>1-2 RD</b>
Zch1	Smíšené venkovské bydlení	Východní okraj v zastavěném území na místě zrušené drůbežárny	0,17 1-2 RD
Zch2	Zemědělská výroba	Severozápadně od zastavěného území dle územní studie	0,49
	• Chrastava	<b>Plochy přestavby</b>	
Pch1	Zemědělská výroba	<b>Přestavba</b> části stávající usedlosti v zastavěném území na základě ÚS	0,43

## c-5. Systém sídelní zeleně

---

### Návrh systému sídelní zeleně

Územní plán vymezuje z důvodu stabilizace a ochrany plochy veřejné zeleně jako součásti veřejných prostranství.

**Na veřejných prostranstvích** je hodnotnější vzrostlá a udržovaná zezeň zastoupena v mimořádném rozsahu v prostoru rozlehlé návse ve Štětkovících. Součástí ploch veřejné zeleně se stal i nedávno založený přírodně krajinářský park při cestě k autobusové zastávce, který má díky svému rozsahu a vybavení až nadmístní rekreační charakter.

Významná je parkově založená zezeň zámeckého parku, který má charakter významného krajinného prvku. Přestože není veřejnosti přístupný, uplatňuje se v panoramatu sídla .

V Sedlečku je kvalitní vzrostlá zezeň zastoupena v menší míře v nádražním předprostoru nebo v jižní části sídla u rekonstruovaného rybníka, který dotváří rekreační zázemí sídla. Ke zkvalitnění veřejného prostoru přispěje i vysazené stromořadí podél nově vybudovaného chodníku mezi Štětkovícemi a Sedlečkem.

V ostatní rodinné zástavbě se na veřejných prostranstvích vyskytuje zezeň převážně jako okrasná zezeň předzahrádek.

- Kromě stabilizace stávajících ploch zohledňuje návrh ÚP záměr na další velkorysý rozšíření ploch veřejné zeleně v prostoru nad Machačovským rybníkem. Plochy, které mají být součástí nového občanského a sportovního vybavení jsou určeny pro veřejné využívání. Kromě přínosu krajinářského umožní tento záměr i nový pěší přístup do centra obce ve směru od železniční zastávky v Sedlečku. Do budoucna se nabízí i možnost využití okolí rybníka k vycházkám.
- Územní plán stabilizuje souvislejší plochy zeleně na veřejných prostranstvích, kde dovádí spolu s navazujícími přírodními plochami rozptýlené a doprovodné zeleně ucelený systém.. V nových plochách soustředěné zástavby je žádoucí zajistit vyšší podíl zeleně na veřejných prostranstvích ve formě uličních stromořadí.
- Zástavbu všech sídel obklopuje **zezeň přírodního charakteru** zejména v Bořené Hoře a Sedlečku , kam prostupují téměř až k zástavbě lesní porosty, stejně jako kolem rozlehlého území kamenolomu u Bořené Hory. Vzrostlá krajinná zezeň se hojně vyskytuje v celém zázemí sídel , zejména podél vodních toků ve východní části území. Přímo v zástavbě se souvislejší plochy zeleně přírodního charakteru většinou nevyskytují. Pouze ve Štětkovících je zastoupena zezeň kolem několika rybníků, z nichž jeden je součástí zámeckého parku. V ostatních sídlech převládá pouze zezeň soukromých zahrad.
- Zastavěným územím všech sídel prochází lokální systém ekologické stability ve formě biokoridorů v požadované šíři zhruba 20m. Tyto biokoridory prostupující sídly nejsou zcela souvislé a využívají kromě ploch přírodní zeleně i plochy zahrad a veřejné zeleně. Mimo zástavbu procházejí biokoridory i na plochách orné půdy, kde je nutné jejich založení a osázení vzrostlou zelení např. formou břehových porostů potoků nebo jako doprovodná zezeň polních cest.

- Při obnově ploch veřejné i přírodní zeleně je třeba preferovat původní dřeviny v místě typické, především listnaté formy. Pro uliční stromořadí lze doporučit méně vzrůstné okrasné druhy ovocných stromů - slivoní nebo jabloní, které umožní zachovat původní venkovský ráz prostředí. Zároveň je nezbytné na veřejném prostranství, které má podobu obytné ulice, upřednostnit průhledné oplocení, případně živý plot zeleně před nevhodnými montovanými prvky z betonu.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.
- Rozvojové plochy výroby a skladování ohraničit pokud možno linií zelení. Plochy vhodně rozčlenit, aby netvořily kompaktní celek.
- Veškeré zásahy do krajinné vegetace omezit na nezbytné minimum; nezasahovat do vegetace mimo určenou lokalitu.
- Jakékoliv zásahy do území vč. kácení zeleně provádět mimo hnízdní dobu.
- Pro všechny výsadby zeleně používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
- **Z ploch veřejné zeleně** vymezuje územní plán ke stabilizaci a ochraně pouze souvislejší plochy v zastavěném území Štětkovic a na návsi v Bořené Hoře. Pro rozvoj jsou navrženy plochy veřejné zeleně nedaleko Machačkovského rybníka v souvislosti s novými zastavitelnými plochami občanského vybavení.
- **Z ploch soukromých zahrad** jako stabilizovaných ploch jsou vymezeny zahrady s funkcí ekologickou /jako součást ploch ÚSES nebo s funkcí isolační a ochrannou v nových zastavitelných plochách /v OP železnice. Soukromou nezastavitelnou zahradou zůstává zámecký park. Ostatní zahrady se navrhuje jako součást obytného území.

## **d - Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování**

- d-1. Občanské vybavení
- d-2. Doprava
- d-3. Zásobování pitnou vodou
- d-4. Odkanalizování
- d-5. Zásobování el. energií
- d-6. Telekomunikace

### **d-1. Občanské vybavení**

- Za vyšší občanskou vybaveností stejně jako za chybějící základní vybaveností dojíždějí obyvatelé Štětkovic do okolních center, především do Kosovy Hory a do Sedlčan, v jejichž zázemí se obec nachází. Administrativně správní centrum a zároveň obslužné, společenské a kulturní středisko plní pro obec město Sedlčany, které leží ve vyhovující dopravní dostupnosti.
- Z veřejných služeb je ve Štětkovicích zastoupena jen hlavní základní vybavenost - obecní úřad a hasičská zbrojnice, knihovna a modlitebna. Základní víceúčelové hřiště s umělým povrchem doplňují dětská hřiště ve Štětkovicích a v Sedlečku. Jako sportovně rekreační vybavenost využívají obyvatelé i z okolních obcí několik dětských hřišť včetně venkovních posiloven v prostoru rozlehlého veřejného parku. Nadmístní význam má zejména dětské dopravní hřiště s železničním modelářským domem v centru obce.
- Zařízení místních veřejných služeb jsou v ÚP stabilizována ve stávajících plochách. V návrhu byla přemístěna plocha určená pro sociální služby původně uvažovaná v parku při cestě k zastávce bus. Stejně tak byl nahrazen dřívější záměr umístění fotbalového hřiště u Sedlečka.
- Obě tato zařízení najdou uplatnění ve velkoryse koncipovaném areálu občanské vybavenosti určené kromě místních obyvatel i širšímu nadmístnímu využití. Počítá se s vybudováním společného polyfunkčního domu, jehož součástí bude dům pro seniory s pečovatelskou službou (20 lůžek) a stravovací a ubytovací (40 lůžek) služby pro mladé sportovce a rodiny s dětmi. Součástí zařízení domu je i nezbytné vybavení pro sport, které doplňuje fotbalové hřiště s lehkootletickým oválem (posilovna, šatny, sklad náčiní, sociální zařízení). Záměrné a smysluplné je v tomto projektu trávení volného času seniorů ve spojení s provozem sportoviště a jeho využívání rodinami s dětmi.
- Rozvoj dalších komerčních služeb je závislý na podnikatelských aktivitách a ÚP nemůže předem určovat, kde budou rozvojové plochy pro tyto služby navrženy. Ze stávajících zařízení jsou ÚP stabilizovány plochy pro maloobchod v prostoru návse – obchod s občerstvením a hospoda při cestě k nádraží. Nadmístní charakter má rekreační areál služeb zaměřený na dětskou železnici, situovaný v centru Štětkovic.
- Další rozvoj maloobchodu a komerčních služeb nevýrobního charakteru bez vlivu na obytné prostředí umožňuje ÚP v plochách venkovského bydlení (Sv).
- Řemeslné provozovny charakteru výrobních služeb, spojené u obytného domu se samostatnou účelovou stavbou provozovny, je možno realizovat v plochách smíšeného venkovského bydlení (Sm).

- Rozvojové plochy pro drobnou výrobu s možným negativním vlivem na kvalitu bydlení, ať už vlastní výrobou nebo nákladovou obsluhou, je možno situovat jen v samostatných výrobních plochách bez možnosti bydlení (Vs).
- Rekreační služby spojené s chovem koní (agroturistika) nebo areály rodinných farem určené pro zemědělskou malovýrobu je možné situovat jen ve vymezených plochách při okrajích zastavěného území (Vz).
- V grafické části návrhu ÚP je zachycená stabilizovaná veřejná vybavenost a komerční vybavenost trvalého charakteru. Jako rozvojová je navržena vybavenost určená ke komerčnímu využití v prostoru Štětkovic nad Machačovským rybníkem.

### **Nakládání s odpady**

- Ve Štětkovicích je provozován separovaný sběr plastů, skla, papíru a bioodpadu do kontejnerů, rozmístěných v několika sběrných místech v obytné zástavbě. Nebezpečný odpad je zajišťován mobilním svozem, stejně jako svoz kovového šrotu.
- V nakládání s odpady zůstává zachován současný systém včetně svozu směsného odpadu. Všechny rozvojové lokality musí umožnit bezproblémový odvoz novými přístupovými komunikacemi a budou mít zajištěné plochy pro třídění odpadu.

## **d-2. Doprava**

### **Širší dopravní vztahy**

- Sedlečkem a kolem Bořené Hory prochází východozápadním směrem lokální železniční trať č.223 Olbramovice - Sedlčany, která připojuje přilehlé území na hlavní železniční koridor Praha - České Budějovice. Dopravní spojení po železnici má velký význam zejména pro osobní dopravu za prací, zároveň slouží nákladé dopravě. Nedávno rekonstruovaná místní železnice je územním plánem stabilizována včetně zastávky s hodnotnou nádražní budovou..
- Jižně od správního území v souběhu s železniční tratí prochází nejvýznamnější dopravní trasa širšího území - silnice I/18 Olbramovice-Sedlčany-Příbram, která připojuje přilehlé území k rychlostní silnici I/3 a k dálnici D1 ve směru na Prahu. Dopravní význam stoupne po dokončení dálnice D3 ve Stč.kraji. Připojení na I/18 je plánováno přes mimoúrovňovou křižovatku na sousedním katastru u Voračic.

### **Silniční síť**

- Na silnici I/18 je celé území připojeno přes silnici III/11442, která prochází oběma většími sídly Štětkovicemi a Sedlečkem. Celým správním územím procházejí 3 silnice III.řidy, které ÚP ve svých trasách stabilizuje. Severně od Štětkovic vede silnice III/11438 Neveklov - Kosova Hora. Na ni jsou připojeny sídla Štětkovice a Sedlečko přes silnici III/11442 a na sever z ní odbočuje silnice III/11441 na Prosenickou Lhotu. Vzhledem k dopravnímu zatížení se na silnici III/11442, procházející oběma sídly, nepředpokládají žádné úpravy směrového vedení, které je kromě průjezdu centra Štětkovic přímočaré. Vedení silnice odpovídá jejímu dopravnímu významu a i přes místy omezené šířkové parametry a úrovňový železniční přejezd je z hlediska bezpečnosti silničního provozu přijatelné.

### **Síť místních komunikací**

- Z hlediska dopravní obsluhy budou rozvojové lokality napojeny z místních komunikací, případně ze stávajících účelových komunikací. Část rozvojových lokalit lze takto

bezprostředně napojit přímo ze stávajících komunikací. U 3 lokalit se soustředěnou rodinnou zástavbou bude třeba vybudovat nové obslužné komunikace. Nová přístupová komunikace je navržena i u rodinné zástavby za areálem zámku. Vymezené přístupové komunikace, které jsou ve svých trasách jednoznačně trasovány, jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby. Nová zástavba musí umožnit návaznost dopravního napojení i pro budoucí zástavbu a nesmí přerušit stávající veřejné komunikace. Kromě obslužných MK řeší návrh ÚP přeložku propojení z lomu Bořená Hora na silnici III/11438 mimo klidovou zónu Štětkovic.

- Nové přístupové komunikace k plochám soustředěné zástavby musí zajišťovat šířku jízdního pruhu min. 3m a šířku veřejného prostoru při napojení nových RD min. 8m. U plošně rozsáhlejších lokalit je poloha obslužných komunikací v rámci jednotlivých ploch vymezena jako optimální dopravní obsluha zástavby, zajišťující oboustranné obestavění.
- Nové rozvojové plochy musí být zpřístupněny po kapacitně vyhovujících komunikacích, umožňujících provoz protipožární techniky. Neprůjezdné 1pruhové komunikace nad 50m nebo 2pruhové nad 100m musí splňovat požadavky na otáčení požární techniky dle vyhl.č.23/2008 Sb o techn.podmínkách požární ochrany staveb.

### **Pěší a cyklistická doprava**

- **Pěší cesty** v okolí sídel jsou prioritně využívány jako polní a lesní cesty, určené k obhospodařování zemědělských pozemků a lesních porostů . Zároveň slouží k rekreaci, procházkám po okolní krajině nebo k přístupu do lesa. Stávající cesty jsou územním plánem stabilizovány a mají sloužit jako pěší koridory k prostupnosti krajiny nebo pro spojení se sousedními sídly. K tomuto účelu navrhuje ÚP obnovu některých významnějších úseků zaniklých polních cest, jako část cesty k Luhům nebo cesty kolem Ovčina k rybníku Lejšník . Důležité je zachování pěších cest v zástavbě, kde umožňují přirozené zkrácení cest do centra a za vybaveností. Významné je vybudování chodníku podél silnice mezi Štětkovicemi a Sedlečkem. Návrh ÚP řeší alternativní pěší připojení železniční zastávky z centra Štětkovic přes navrhovanou plochu občanské vybavenosti.

**Cyklotrasa** nadmístního významu probíhá v území po silnici III/11438 a je intenzivně využívaná jako součást základního systému cyklotras ČR. Kolmým směrem probíhají cyklotrasy i po ostatních silnicích III. třídy ve směru na Prosenickou Lhotu a na Vojkov. Vzhledem k relativně menší intenzitě provozu na silnicích III.třídy není nutno v území zvažovat žádnou samostatnou cyklostezku.

### **Ochranná pásma**

- V území je nutno respektovat ochranná pásma stávajících silnic III. třídy, které podle silničního zákona dosahuje vzdálenosti 15m od osy komunikace mimo kompaktně zastavěné území sídel. V OP silnice se nepočítá s žádnou obytnou zástavbou. Je požadován odstup obytné zástavby pro vedení sítí nebo výsadbu stromořadí.
- Hluková zóna se u silnic III.třídy neuplatňuje, žádná nová zástavba podél silnic není navrhována, ani u lokální železnice, jejíž provoz nepřekračuje hlukové limity.
- Podél železnice je navrženo několik lokalit rodinné zástavby, kde je potřeba výstavbou RD respektovat OP železnice dle požadavků ČD dopravní cesty. Stavební parcely musí být orientovány k železnici zahradami.



## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### d-3. Zásobování pitnou vodou

- Ve Štětkovicích je provozován veřejný vodovod se 3 místními zdroji podzemní vody, které se nacházejí jižně od Sedlečka. Pro zvýšení kapacity byl v poslední době zprovozněn posilující vodovodní řad z přivaděče Benešov - Sedlčany z vodního zdroje Želivka. Voda z přivaděče se mísí s chemicky upravenou vodou z místních zdrojů s průměrnou vydatností 25m<sup>3</sup>/den až max. 40m<sup>3</sup>/den. Zemní VDJ o obsahu 30m<sup>3</sup> je situován jižně od Sedlečka, kapacitně a tlakově pokrývá potřebu akumulace i pro navrhovanou obytnou zástavbu. U výše situované zástavby v Sedlečku je nutno počítat s použitím AT stanice. Vodní zdroje postačují současným potřebám v celé obci včetně navrhované obytné zástavby, pro výhled je ponechán další ověřený zdroj s vydatností 0,25l/s., vymezený s orientačním PHO.
- Vodovod zásobuje pitnou vodou sídla Štětkovice a Sedlečko, s odbočkou do Bořené Hory, Chrastava bude i nadále závislá na individuálních studních.
- Při směrné spotřebě 90-130 l/s/den na obyvatele odpovídá v zásobování pitnou vodou pro předpokládaný rozvoj obce (400 obyv.) průměrná denní potřeba vody 36-52 m<sup>3</sup>/den tj. 0,4-0,6 l/s. V bilanci není zahrnuta spotřeba pro nový areál občanské vybavenosti, u kterého se předběžně počítá s dodatečným vodním zdrojem.
- V území jsou dále 2 užitkové vodovody - pro lom Bořená Hora a pro areál živočišné výroby, které jsou v území stabilizované.
- Z hlediska zásobování požární vodou je obec zabezpečena z požárních nádrží a rybníků – V Sedlečku funguje jako požární nádrž Behynovský rybník v centru obce, ve Štětkovicích je odběr zajištěn přístupem k Machačovskému rybníku, vlastní malé vodní nádrže jsou i v Bořené Hoře a v Chrastavě.

### d-4. Odkanalizování

- Koncepce odkanalizování obce spočívá v preferenci využití domovních čistíren ve Štětkovicích a Sedlečku. V menších sídlech se předpokládá ve větší míře zachování individuálních jímek na vyvážení, s likvidací na nejbližší ČOV.
- Do budoucna je žádoucí vybudovat v obci, alespoň v části Štětkovice kanalizaci a ČOV. Dříve zvažovaná ČOV pro Štětkovice zůstává v návrhu ÚP zachovaná a má časově charakter spíše územní rezervy. Je umístěná severně od sídla u rybníčku Komáry na přítoku Křečovického potoka. Trasování stok pro Štětkovice a Sedlečko není do návrhu zahrnuto, liniové trasy kanalizačních stok je možno řešit věcným břemenem.
- Se samostatnou ČOV je třeba počítat u nového areálu občanské vybavenosti s domovem seniorů a rekreačně sportovním zařízením.
- Dešťové vody budou v maximální míře zasakovány, či využívány v místě.

### d-5. Zásobování elektrickou energií

- Správní území obce Štětkovice je připojeno z rozvodny Sedlčany 110/22kV vrchním vedením VN 22kV.
- V návrhu jsou stabilizovány stožárové trafostanice, situované ve všech obcích. Ve Štětkovicích byla na okraji zástavby realizována kabelovým svodem TS kabelová. V Sedlečku byly rozvody u nové zástavby posíleny úsekem kabelové trasy VN. Vlastní stožárové TS fungují pro zemědělský areál ve Štětkovicích a pro kamenolom v Bořené Hoře.

- V návrhu se počítá v případě potřeby s dalším posílením TS pro rozvoj nové zástavby až na kapacitu 400kVA.
- S přeložkou vrchního vedení VN 22kV mimo rozvojové plochy je nutno počítat u plochy nového občanského vybavení ve Štětkovicích. Počítá s jeho napojením na TS u zemědělského areálu, kterou bude nutno posílit, případně v ploše vybudovat kapacitní kabelovou TS i pro rozvoj související obytné zástavby.
- U navržené obytné zástavby v Sedlečku, přes kterou prochází vedení VN 22kV je vhodnější zrušení a přeložení úseku vrchního vedení včetně nové TS 400kVA, nebo se musí zástavba tomuto vedení včetně OP přizpůsobit. Pro další rozvoj obce je žádoucí, aby vrchní vedení přes zastavěnou část obce neprocházelo a aby bylo postupně nahrazeno kabelovým vedením v souběhu s komunikacemi.

## **d-6. Telekomunikace**

### **Dálkové kabely**

- Řešeným územím prochází trasa dálkových kabelů a DOK podél silnic III/11438 a III/11441. Trasy DK jsou návrhem stabilizovány, jsou vedeny mimo zastavěné území sídel.

### **Místní telekomunikační síť**

- MTS je do Štětkovic přivedena podél hlavní silnice III/11438 na okraj nového parku, kde je osazená ústředna. Řešené území je připojeno do místního telefonního obvodu MTO Kosova Hora, ÚTO Příbram. Návrhové plochy v Sedlečku je možno připojit zemními kabely ze SR v objektu bývalé pošty.

### **Radioreléové trasy**

- Řešeným územím prochází radioreléová trasa MO s výškovým omezením staveb.
- Omezení se návrhu venkovské zástavby ani staveb občanského vybavení nedotýká.

**e - Koncepce uspořádání krajiny** včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

- e-1. Koncepce uspořádání krajiny
- e-2. Návrh ploch změn v krajině
- e-3. Vymezení ploch územního systému ekologické stability ochrana přírody a krajiny, protierozní ochrana
- e-4. Zajištění prostupnosti krajiny a rekreační využívání krajiny
- e-5. Ochrana ložisek nerostných surovin

### **e-1. Koncepce uspořádání krajiny**

---

- Územní plán navrhuje využití ploch v nezastavěném území na základě přírodních podmínek, rozdílných možností způsobu využití a s ohledem na ochranu přírody a její hodnoty. Stanovením podmínek využití chrání ÚP krajinu a její přírodní prvky před znehodnocením zástavbou a jiným nevhodným využíváním.
- Návrh obytných ploch v menších, dispozičně oddělených lokalitách situovaných v bezprostřední návaznosti na zástavbu, umožňuje přirozené rozšiřování sídla do okolní krajiny. Aby nedocházelo k narušení **krajinného rázu**, je při umísťování nových rodinných domů v okraji zástavby zvláště u ploch pohledově viditelných z hlavní průjezdné silnice důležité respektování charakteru původní venkovské zástavby. To se týká i ploch přestavby původních zemědělských usedlostí, které jsou významné pro vnímání tradičního charakteru sídel.
- **V nezastavěném území** jsou ve větší míře vymezeny plochy se smíšenou funkcí, zejména ve vazbě na vodní toky a plochy ve východní části území a v okolí sídel. Toto využití umožňuje kromě zemědělského využívání rovněž funkce přírodní. Zemědělství zde má méně intenzivní formy a zaměřuje se na pastevectví s dočasným a variabilním využíváním ploch.
- Od smíšených ploch se odlišují pastevní plochy trvalého charakteru s pevným ohrazením v návaznosti na menší sídla. Jako rozvojové jsou navrženy severně od sídla Chrastavy, kde se připravuje realizace zemědělské rodinné farmy a v okolí Bořené Hory se záměrem na oboru daňků.

### **e-2. Návrh ploch změn v krajině**

---

- Jako plochy změn v krajině tzn. plochy, kde dochází ke změně stávajícího využití plochy v nezastavěném území dle odst.k) §2 SZ byly v ÚP vymezeny plochy pro založení koridorů ÚSES, které jsou navrženy v plochách ekologicky nestabilních tzn. které neprocházejí lesními nebo lučními porosty bez ohledu na jejich požadovanou funkčnost.
- Jako plochy změn v krajině byly dále vymezeny pozemky částečně zaniklých nebo zrušených úseků polních cest, které jsou ÚP navrženy k obnově s přírodním povrchem

jako koridory významné pro pěší nebo cyklisty z důvodu zajištění prostupnosti krajiny a vazby na okolní sídla.

- V neposlední řadě byly do ploch změn v krajině začleněny všechny navrhované vodní plochy ať už nově zakládáné nebo obnovované původní plochy.
- Navržené plochy změn v krajině mají sloužit z urbanistického hlediska jako základní koncepce krajiny pro následný Komplexní projekt pozemkových úprav, který řeší nezastavěné území z hlediska vlastnických vztahů.

**Plochy k založení prvků ÚSES** na orné půdě jsou vymezeny jako

**plochy nezastavěného území smíšené /přírodní**

<b>K01</b> - část lokálního biokoridoru LK1 západně od Chrastavy
<b>K02</b> - část lokálního biokoridoru LK3 severně od Chrastavy
<b>K03</b> - část lokálního biokoridoru LK3 jihovýchodně od Chrastavy
<b>K04</b> - část lokálního biokoridoru LK3 podél silnice III/11438
<b>K05</b> - část lokálního biokoridoru LK3 jižně od silnice III/11438
<b>K06</b> - část lokálního biokoridoru LK3 u lomu Bořená Hora
<b>K07</b> - část lokálního biokoridoru LK4 severně od Bořené Hory
<b>K08</b> - část lokálního biokoridoru LK4 od lomu Bořená Hora k LBC Machačovského rybníku
<b>K09</b> - část lokálního biokoridoru LK7 v Sedlečku

**Plochy k obnově polních cest – veřejné prostranství /účelová cesta v krajině**

<b>K10</b> - rozoraný úsek cesty z Bořené Hory do Luhů
<b>K11</b> - část polní cesty ze Sedlečka k rybníku Lejšník a do Klimětic
<b>K12</b> - zaniklý úsek cesty napojující lokalitu Ovčín severozápadním směrem

**Plochy k realizaci vodních ploch**

<b>K13</b> – suchý poldr nad Machačovským rybníkem
<b>K14</b> – obnova rybníka mezi Sedlečkem a Štětkovicemi
<b>K15</b> - obnova a realizace nových vodních ploch u farmy v Chrastavě
<b>K16</b> - realizace nové vodní plochy v oboře u Bořené Hory

**e-3. Vymezení ploch územního systému ekologické stability  
ochrana přírody a krajiny, protierozní ochrana**

**Územní systém ekologické stability**

- Řešeným územím prostupuje **7 tras lokální biokoridorů ÚSES**, které napojují v území **2 lokální biocentra**. Další 5 biocenter, k nimž biokoridory z řešeného území směřují, leží nedaleko společné hranice, na území všech sousedních obcí,.
- Lokální biokoridor LBK1 vstupuje do území od Kosovy Hory podél Chrastavského potoka až do Chrastavy, kde se rozvětjuje. Trasa LBK2 tohoto biokoridoru míří severním

směrem přes Chrastavský les, druhý kontaktní biokoridor LBK3 směřuje k lomu v Bořené Hoře, kde se připojuje k biokoridoru LB4, pokračující k biocentru LBC1 Machačovský rybník.

- Od lesního biocentra Dubiny v k.ú.Vojkova směřuje severně lokální biokoridor LBK4, který dále prochází podél cesty Bořená Hora - Štětkovice až k biocentru Machačovského rybníka LBC1. Odtud pokračuje Štětkovicemi biokoridor LBK5 přes Návesní a Zámecký rybník podél potoka údolní nivou Pod Hůrkou a na severní hranici k.ú. se připojuje k biokoridoru LBK6 Křečovického potoka.
- Ve východní části území prochází lesními porosty biokoridor LBK7 od Minartic přes Sedlečko k lokálnímu biocentru LBC2 u rybníka Lejšník, odtud severním směrem pokračuje biokoridor LBK6 Křečovického potoka na sousední k.ú.
- Navržené vedení biokoridorů zpřesňuje dle předepsaných parametrů převzatou koncepci Generelu lokálního systému ekologické stability. Kontakty se sousedními k.ú. včetně rozmístění funkčních biocenter jsou tak zachovány.

Návrh ÚSES, který jako lokální systém prochází podél vodních toků zástavbou všech sídel, je rozvojovými plochami ÚP respektován. Kromě Bořené Hory, kde není koridor úplně spojitý, v ostatních sídlech nedochází k přímému kontaktu se stávající zástavbou. Některé části lokálních biokoridorů je třeba propojit přes polní, ekologicky nestabilní plochy. Průběh ÚSES včetně nefunkčních ploch graficky zachycuje Hlavní výkres správního území. Plochy nefunkčních částí ÚSES jsou navrženy jako plochy změn v krajině.

• **Návrh ÚP vymezuje plochy lokálního územního systému ekologické stability :**

• <b>LBC 1 biocentrum</b> - Machačovský rybník, vodní a luční společenstva	/ funkční
• <b>LBC 2 biocentrum</b> - rybník Lejšník, vodní a luční společenstva	/ funkční
• <b>LBK 1 biokoridor</b> - z LBC k.ú.Kosova Hora do Chrastavy přes Chrastavský potok, vodní a luční společenstva	/ převážně funkční
• <b>LBK 2 biokoridor</b> – z Chrastavy k LBC k.ú.Luhy přes Chrastavský les, lesní společenstva	/ převážně funkční
• <b>LBK 3 biokoridor</b> – z Chrastavy k lomu Bořená Hora, lesní a luční porosty	/ převážně nefunkční
• <b>LBK 4 biokoridor</b> – z LBC Machačovský rybník k Bořené Hoře a k LBC v k.ú.Vojkov, luční porosty	/ převážně nefunkční
• <b>LBK 5 biokoridor</b> – od LBC Machačovského rybníka k LBK Křečovického potoka podél jeho přítoku, vodní a luční společenstva	/ funkční
• <b>LBK 6 biokoridor</b> – z LBC rybník Lejšník podél Křečovického potoka k LBC v k.ú. Prosenická Lhota, vodní a luční společenstva	/ funkční
• <b>LBK 7 biokoridor</b> – z LBC rybník Lejšník k LBC v k.ú Minartice, vodní a lesní společenstva	/ převážně funkční

- Pro zlepšení ekologické hodnoty nedostatečně funkčních biokoridorů jsou nezbytné další úpravy:
  - v lesních porostech s monokulturními výsadbami jehličnanů podpořit vyšší zastoupení listnáčů
  - revitalizace vodních toků s obnovením přirozeného koryta, břehových porostů a vlhkých luk s extenzivním obhospodařováním.
  - převedení ploch ÚSES na orné půdě na kultury luk se skupinami stromů a keřů druhově odpovídající stanovišti nebo pás lesa o šíři 20m pro lokální biokoridor.
  - Návrh stabilizuje přírodní zeleň, která plní funkci interakčních – propojovacích prvků zeleně v systému ÚSES, členících rozlehlé lány orné půdy. Doprovodná zeleň je potřebná zejména podél vodních toků a polních cest. Přesnější rozmístění nových prvků interakční zeleně může zajistit až následně zpracovaná komplexní pozemková úprava, která zohledňuje vlastnické vztahy.

**Z hlediska ochrany přírody** je v území registrována jako památný strom stará lípa v Bořené Hoře a krajinářsky významná skupina dubů u Štětkovic, které ÚP v návrhu vymezuje. Krajinářsky hodnotné území se nachází zejména v okrajových partiích řešeného území a z významných krajinných prvků zahrnuje především řadu vodních ploch a toků, které doplňují četné lesní remízy a rozptýlená zeleň.

- Většina cenných krajinných prvků, tvořících ekologickou kostru krajiny, je začleněna do ploch lokálního ÚSES. Návrh ÚP zajišťuje ochranu všech hodnotných přírodních prvků, které se nacházejí mimo zástavbu sídel a které jsou nezastavitelné jako součást ÚSES.
- Třebaže je širší zázemí obce poměrně bohaté na lesy, je vlastní řešené území značně odlesněné. Okolní lesy řešené území pouze rámuje. Z hlediska ochrany přilehlých lesních porostů a respektování **50m OP lesa** jsou z rozvojových lokalit umístěny v jejich těsném sousedství 3 rozvojové obytné plochy - 1 v Bořené Hoře a 2 v lok.rozptýlené zástavby na Sychrově. Situování zástavby v OP je podmíněno souhlasem orgánu ochrany lesa.
- V celém území je třeba zachovat hodnotnou **doprovodnou a rozptýlenou zeleň** podél vodních ploch a toků, kde plní nejen krajinářskou, ale zejména ekologickou funkci a je zvláště významná v otevřené zemědělské krajině. K obnově je navržena doprovodná **břehová zeleň** podél vodních ploch a toků, kudy prochází ÚSES.
- Lokální systém ekologické stability doplňují interakční prvky rozptýlené zeleně většinou **s protierozní funkcí**, které člení rozlehlé polní lány podél polních cest. Interakční prvky jsou dle metodiky MŽP min. 5m široké travnaté meze se skupinami stromů a keřů.
- Podél silnic a polních cest jsou navržena k zachování **doprovodná stromořadí**, jejichž obnova je spojená s přeměnou ovocných stromů za listnaté stromy tradičně rostoucí v území.

#### **e-4. Prostupnost krajiny**

---

- V okolí sídel zůstanou zachovány trasy polních cest, aby byla **zajištěna prostupnost krajiny** i návaznost sídel do okolí. ÚP navrhuje obnovu nebo rozšíření některých úseků polních cest, které byly v minulosti narušeny zemědělskou velkovýrobou. Obnovené cesty jsou navrženy jako plochy změn v krajině.
- Uspořádání krajiny musí umožnit kromě obnovy polních cest umístění společných zařízení navrhované v souvislosti se zpracováním komplexní pozemkové úpravy, která zohledňuje v nezastavěném území vlastnické vztahy.

**Opatření proti záplavě** není navrhováno, záplavové území Q100 není v území stanoveno, protože územím neprotéká žádný významný vodní tok. V posledním období zde nedošlo k žádným škodám na majetku, které by bylo vyvoláno záplavou. Jako plochu změny v krajině navrhuje ÚP ke zmírnění dopadů velkých vod vytvoření poldru nad Machačovským rybníkem.

**Povrchové vody** ze stavebních parcel budou zachycovány vsakem na vlastních pozemcích, intenzita zástavby se zastavěností do 30 % u rodinné zástavby tento požadavek umožňuje. Zastavěné plochy dle §2 odst.7 spolu se zpevněnými povrchy na pozemku nesmí překročit 60% plochy.

#### **e-5. Ochrana ložisek nerostných surovin**

---

- V řešeném území se nalézá výhradní ložisko granodioritu B3 - 042500 Štětkovice - Bořená Hora a dobývací prostor DP 700045 Štětkovice - Bořená Hora vymezené společnou hranicí. Provoz těžby byl v posledním období zastaven a s obnovením těžby se v současnosti nepočítá. Správou ložiska je pověřena firma Kavex-Granit Holding a.s. Vyhlášený dobývací prostor má plochu 5.4ha, hloubka těžby je 25m, kapacita ložiska je 919,2tis.m<sup>3</sup>. Hlavním produktem lomu byly obrubníky a pilířové bloky pro inženýrské stavby. V ÚP je vyznačené území vymezené pro těžbu, které zahrnuje kromě ložiska a dobývacího prostoru stabilizované zázemí provozu těžby tj. opracování a skladování suroviny, depónie skrývek, plochy odvalů lomového kamene.

## f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- f- **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**
  - f-1. Všeobecné podmínky a pojmy v podmínkách využití ploch
  - f-2 Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
  - f-3 Podmínky ochrany krajinného rázu a podmínky prostorového uspořádání

### f-1. Všeobecné podmínky a pojmy v podmínkách využití ploch

- **Pro využívání** jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití vymezených v Hlavním výkrese ÚP se stanovují **podmínky využití území**, které pro jednotlivé plochy určují hlavní využití, přípustné nebo podmíněčně přípustné využití a nepřípustné využití.
- **Pro způsob jejich zastavění** se určují **podmínky prostorového uspořádání**.
- **Hlavní využití** jako vesměs plošně převažující je určující pro celkové využití, u smíšených obytných ploch rozhoduje obytná funkce.
- **Přípustné využití** bezprostředně souvisí s hlavním využitím, **podmínečně přípustné** je slučitelné za dodržení určených podmínek. **Nepřípustné využití** je s hlavním využitím neslučitelné.
- Regulativy vymezují činnosti, které jsou pro jednotlivé plochy vhodné z hlediska jejich hlavního - určujícího funkčního využití. Činnosti a objekty, které neodpovídají funkčnímu využívání plochy a které mohou být zdrojem závad a jsou neslučitelné s pohodou v sídle nebo jeho okolí, zde nesmí být umístovány.
- Pro výstavbu na plochách zastavěného a zastavitelného území se stanovuje prostorová regulace staveb, která určuje charakter nové zástavby s ohledem na zajištění urbanistické a architektonické kvality prostředí. Tyto zásady jsou uplatněny pro jednotlivé plochy s různým charakterem zástavby a to pro zástavbu stabilizovanou i rozvojovou na nových plochách nebo v prolukách zastavěného území.
- Správní území obce se člení na území zastavěné a nezastavěné. Zastavěné území a zastavitelné plochy jsou ve výkresech vymezené hranicemi.
- **Zastavěným územím** se rozumí všechny plochy, které tvoří zastavěné území ve smyslu §58 stavebního zákona.
- **Zastavitelné plochy** jsou všechny plochy určené ÚP k zastavění ve smyslu §2 odst.2j. SZ uvnitř zastavěných území nebo v návaznosti na území zastavěná.
- **Nezastavěným územím** se rozumí všechny plochy nezahrnuté do území zastavěného ani do ploch zastavitelných. Využití nezastavěného území, jehož ochranu ÚP zajišťuje, se řídí odst.5 §18 SZ.



- **Charakter zástavby** vyjadřuje objemové řešení staveb, jejich výška a měřítko, doplněné typem zastřešení.  
Zapojení nové zástavby se posuzuje ve vztahu k původní historické zástavbě (urbanisticky hodnotné) případně k bezprostřednímu okolí nové stavby.  
Charakter venkovské zástavby odráží v místních podmínkách tradiční venkovská stavba, za kterou je považován přízemní dům s podkrovím a pravidelnou sedlovou střechou, zpravidla na podélném půdoryse.  
Domy venkovského charakteru jsou domy inspirované původními vesnickými stavbami, při jejichž ztvárnění jsou použity prvky soudobé architektury.
- **Struktura zástavby** určuje způsob a intenzitu zastavění včetně umístění stavby na pozemku vzhledem k veřejnému prostranství, které vyjadřují půdorysné uspořádání zástavby. Původní zástavbu tvoří jednak zemědělské usedlosti s uzavřenými dvory, jednak samostatné izolované domy situované štítem nebo hřebenem do ulice.
- **Zastavěná plocha pozemku** jako intenzita využití pozemku v % se zjišťuje jako podíl zastavěné plochy vůči celkové ploše pozemku. Zastavěná plocha pozemku je odvozená dle odst.7 §2 SZ a týká se pouze budov a staveb tj. bez zpevněných ploch.
- **Nevýrobní služby** jsou služby spojené s provozovnou, které svým provozem nevyvolávají žádné negativní účinky na své okolí a nezhoršují žádným způsobem kvalitu obytného prostředí .
- **Drobná výroba** zahrnuje činnosti nemající charakter tovární výroby, které se týkají podnikání spíše na úrovni řemeslnické výroby bez negativních účinků na okolí z hlediska hluku, prašnosti, zápachu a jiných emisí.
- **Komerční služby** zahrnují výrobní činnosti spojené s prodejem výrobků.
- **Zemědělská malovýroba, agroturistika** je podnikání rodinných farem zaměřených na živočišnou nebo rostlinnou výrobu nebo chov koní bez negativního působení na okolí zvláště z hlediska zápachu nebo stékání močůvky z výběhů a hnojišť na plochy s obytnou zástavbou. Tyto areály budou situovány jen při okrajích zástavby ve vazbě na přilehlé pastviny.
- **Kvalita prostředí a pohoda bydlení** vycházejí primárně z vyhovujících složek životního prostředí tj. čistoty ovzduší bez emisí, zápachu a prašnosti, z nízké hladiny hlučnosti , oslunění nebo dostatku zeleně. Pro posouzení se zkoumají jednotlivé složky zvláště i ve vzájemném působení.
- **Stabilizované plochy** jsou plochy , jejichž způsob využití se návrhem ÚP nemění.

## **f-2. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

- Návrh využití území vymezují grafické přílohy ÚP  
**č.2 - Hlavní výkres a č.5. Koordinační výkres v měř. 1: 5000**  
Legendy Hlavního a Koordinačního výkresu korespondují s textovým přehledem využití jednotlivých ploch.

V plochách s rozdílným způsobem využití je stanoveno

**Hlavní využití**

**Přípustné využití**

**Nepřípustné využití**

**Podmínky prostorového uspořádání**

- Na území obce jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití určené pro:  
*Plochy jsou vymezeny s barevným odlišením v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb. o využití území a označeny kódy shodně v textové i grafické části ÚP*

### **Zastavěné území a zastavitelné plochy:**

**Bh - Bydlení hromadné v bytových domech**

**Bv - Bydlení venkovské v rodinných domech**

**Sm - Smíšené venkovské bydlení**

**Ov - Občanské vybavení /veřejné**

**Ok - Občanské vybavení /komerční**

**Os - Občanské vybavení /sport**

**Vs - Výroba a komerční služby**

**Vz - Výroba zemědělská**

**Ds - Dopravní plochy /silniční**

**Dz - Dopravní plochy /železniční**

**Ti - Technická infrastruktura**

**Pv - Veřejná prostranství**

**Zv - Zeleň veřejná**

**Zs - Zeleň soukromá/ zahrady**

**Zp - Zeleň přírodního charakteru**

**W - Plochy vodní**

### **Nezastavěné území:**

**NI - Plochy lesní**

**Nz - Plochy zemědělské /orná**

**Np - Plochy zemědělské/pastviny, obory**

**Nt - Plochy těžby**

**NSzp - Plochy nezastavěného území smíšené/ přírodní, zemědělské**

Závazné podmínky využití ploch pro stabilizované a rozvojové plochy vymezené v Hlavním výkrese jako Plochy s rozdílným způsobem využití jsou zahrnuty v následujícím přehledu:

---

## **Bh - BYDLENÍ HROMADNÉ v bytových domech**

### **hlavní využití**

- bydlení ve stávajících bytových domech se společným hospodářským zázemím a parkováním na vyhrazených parkovištích

### **přípustné využití**

- plochy zeleně, rekreační a sportovní plochy pro potřebu obyvatel
- hospodářské zázemí a užitkové zahrady
- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- související dopravní a technická infrastruktura, parkovací plochy s garážemi

### **nepřípustné využití**

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- provizoria hospodářského zázemí, plechové garáže
- odstavování nákladních vozidel

### **zásady uspořádání území**

- zachovat stávající intenzitu zástavby hlavními objekty
- max. podlažnost stávající + podkroví
- realizace půdních vestaveb - využití pro bydlení
- přípustné oplocení společného pozemku

---

## **Bv - BYDLENÍ VENKOVSKÉ v rodinných domech**

### **hlavní využití**

- bydlení v rodinných domech s drobným hospodářským zázemím a zahradou

### **přípustné využití**

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- ubytovací zařízení /2-3ubytovací jednotky/ jako součást staveb pro bydlení
- provozovny služeb, nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru, stanovenou obecně závaznými předpisy
- parkování v rámci vlastních pozemků včetně parkování pro potřeby služeb
- garáže do počtu 2 stání
- drobné stavby s hospodářskou funkcí
- drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech, bez negativního vlivu na sousední pozemky,
- domy pro rodinnou rekreaci
- při dostavbě ve stabilizovaném území zajištění přístupu z veřejné komunikace
- související stavby dopravní a technické infrastruktury
- veřejná zeleň
- srážkové vody u RD budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích .

### **nepřípustné využití**

- stavby a výrobní činnosti narušující nad přípustnou mez kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení
- parkoviště nákladové dopravy

### **podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách**

- zastavěná plocha bez zpevněných ploch (dle § 2 odst.7 SZ) do 30% a max.250m<sup>2</sup>
- vodopropustné povrchy min.40%
- max. podlažnost 2np. včetně podkroví
- respektovat charakter původní venkovské zástavby zejména v plochách viditelných z hlavních silnic a veřejných prostranství
- výjimečně přípustná je realizace stavby bez sedlové střechy v okrajové, pohledově méně viditelné poloze, kde se neuplatňuje přímý kontakt s okolní venkovskou zástavbou; podmínkou posouzení z hlediska vlivu na krajinný ráz
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady
- pro plochy Zš5, Zb4, Zb5 zpracovat v dalším stupni dokumentace posouzení vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 zák. č. 114/1992 Sb.

### **podmínky prostorového uspořádání v zastavěném území**

- při dostavbě a přestavbě přizpůsobit výšce a charakteru okolní zástavby
- v urbanisticky hodnotném území respektovat charakter původní venkovské zástavby

## **Sm - SMÍŠENÉ venkovské bydlení**

### **hlavní využití**

- bydlení v rodinných domech se zázemím užitkových zahrad a omezeným chovem domácího zvířectva
- provozování řemeslné výroby a výrobních služeb v rámci samostatných staveb pro podnikatelskou činnost

### **přípustné využití**

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- bydlení individuální
- provozovny výroby nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru, stanovenou obecně závaznými předpisy
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků
- související stavby dopravní a technické infrastruktury
- zemědělská malovýroba v rozsahu hygienického pásma, které nesmí přesahovat pozemek provozovatele
- změna využití stávajících obytných staveb pro rekreaci
- srážkové vody u RD budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích .

### **nepřípustné využívání**

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek

- zákaz skládek a skladování materiálu mimo vlastní pozemek
- odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vlastní pozemek

#### **podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách**

- max. podlažnost 2np.včetně podkroví
- zastavěnost - do 30%
- zastavěná plocha pozemku (dle § 2 odst.7 SZ) bez zpevněných ploch – do 30% a max.300m<sup>2</sup>
- vodopropustné povrchy – min. 40%
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady
- v zastavěném území zajištění přístupu k RD do 50m z veřejné komunikace

#### **podmínky prostorového uspořádání v zastavěném území**

- v urbanisticky hodnotném centrálním území respektovat charakter původní venkovské zástavby
- srážkové vody u RD budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích .

### **Ov - OBČANSKÉ VYBAVENÍ /veřejné**

#### **hlavní využití**

- specifická zařízení s označením
- zařízení obslužné sféry převážně nekomerčního charakteru - sloužící pro potřeby administrativně správní, školství, sport, zdravotnictví, kulturu, sociální a církevní
- stabilizovaná zařízení komerčního charakteru

#### **přípustné využití**

- veřejná a vyhrazená zeleň
- pohotovostní a služební byty v rámci hlavních objektů, bydlení majitele
- u komerčních objektů možná přestavba pro bydlení
- dočasné ubytování se zajištěným parkováním
- parkování pro potřeby komerční vybavenosti na vyhrazených parkovištích
- související stavby dopravní a technické infrastruktury

#### **nepřípustné využívání**

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vyhrazená parkoviště
- zařízení, zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz

#### **zásady uspořádání území**

- max. podlažnost 2np.+ podkroví
- při přestavbách a dostavbách v centrální části sídla respektovat charakter a měřítko původní zástavby a její architektonický výraz

### **Ov - OBČANSKÉ VYBAVENÍ /komerční**

#### **hlavní využití**

- rozvojové zařízení komerčního charakteru se specifickým zaměřením sloužícím veřejnosti

- zařízení obslužné sféry – polyfunkční zařízení sloužící pro ubytování, stravování, sociální služby a sport

#### **přípustné využití**

- veřejná a vyhrazená zeleň
- veřejná prostranství, pěší cesty a obslužné komunikace,
- rekreační a sportovní zařízení pro veřejnost, dětská hřiště a sportovní plochy pro seniory
- služební byty a bydlení správce v rámci hlavního objektu
- sociální služby kapacita cca 20 lůžek
- dočasné ubytování kapacita cca 40 lůžek se zajištěným parkováním
- parkování pro potřeby komerční vybavenosti na vyhrazených parkovištích
- související stavby dopravní a technické infrastruktury

#### **nepřípustné využívání**

- stavby a využití, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím např. rodinné nebo rekreační bydlení
- stavby a výrobní činnosti
- odstavování nákladních a hospodářských vozidel

#### **podmínky prostorového uspořádání**

- max. podlažnost 2np + 1 podzemní podlaží tj. max. 8m nad úroveň rostlého terénu
- výšková hladina nepřekročí výšku římsy sousedního bytového domu a případné podkroví nepřekročí výšku jeho hřebene
- zastavěná plocha objektem cca 2600 m<sup>2</sup>/ hrubá podlažní plocha cca 4500m<sup>2</sup>
- zpevněné plochy cca 7000m<sup>2</sup>
- u objektů, které se vymykají venkovskému charakteru je podmínkou posouzení z hlediska vlivu na krajinný ráz ve smyslu §12 zák.114/1992Sb.
- u rekreačně sportovního areálu v ploše Zš5 je podmínkou zpracování územní studie /
- přípustné je průhledné oplocení v kombinaci s živým plotem z listnatých keřů
- požadavek na výsadby isolační zeleně ve směru k obytným plochám
- dešťové vody budou v maximální míře zasakovány, či využívány v místě

## **Os - OBČANSKÉ VYBAVENÍ /sport**

#### **hlavní využití**

- sportovní a rekreační zařízení na plochách s převahou nezastavěných ploch
- sportovní areál, fotbalové hřiště, dětské hřiště, sportovní pl.se specif. využitím

#### **přípustné využití**

- veřejná a vyhrazená zeleň
- malá sportovní a klubová zařízení
- dočasné ubytování, stravovací zařízení
- bydlení provozovatele soukromého zařízení
- zařízení služeb a maloobchodu s vazbou na sportovně rekreační vybavenost
- technická a dopravní infrastruktura pro obsluhu území
- odstavná parkování na vyhrazených parkovištích

- související stavby dopravní a technické infrastruktury
- zastavování ploch pouze souvisejícími účelovými stavbami
- u nových zastavitelných ploch budou související stavby situovány v přilehlých plochách občanského vybavení
- pěší a cyklotrasy
- přípustné je průhledné oplocení v kombinaci s živým plotem z listnatých keřů
- požadavek na výsadby isolační zeleně ve směru k obytným plochám

#### **nepřípustné využití**

- výrobní činnost , sklady
- bydlení s výjimkou služebních bytů
- provizorní stavby
- rekreační stavby individuální, rekreační zahrádky
- necitlivé terénní úpravy

#### **podmínky prostorového uspořádání**

- podíl vodopropustných povrchů min.50%
- dešťové vody budou v maximální míře zasakovány, či využívány v místě
- plocha sportu - lok.č. Zš5 - plocha zastavěná sportovištěm cca 1300m<sup>2</sup>
- po obvodu ploch doplnění vzrostlé zeleně
- přípustné vymezení pozemků průhledným oplocením nebo živým plotem z listnatých dřevin

## **Vs - VÝROBA a komerční služby**

#### **hlavní využití**

- drobná výroba, případně pronájem objektů pro výrobní činnost
- výrobní služby a řemeslná výroba zaměřené na poskytování služeb veřejnosti a spojená s prodejem výrobků

#### **přípustné využití**

- výrobní činnost a stavební výroba v samostatných objektech
- zemědělské služby
- výroba rostlinná
- zpracovatelská, lesnická, obslužná a administrativní činnost
- rekolaudace a využití stávajících zemědělských objektů pro výrobu
- maloobchod
- sklady bez větších nároků na dopravní obsluhu
- lokální parkování, přístupové komunikace
- související stavby dopravní a technické infrastruktury
- pohotovostní a služební byty, bydlení majitele

#### **nepřípustné využití**

- stavby pro bydlení s výjimkou přípustných
- stavby, vyžadující velkou četnost a objem dopravy
- provozování hygienicky závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu / negativní účinky staveb nesmí překročit limity, uvedené v příslušných předpisech

### **podmínky prostorového uspořádání**

- rekonstrukce a využití stávajících výrobních objektů
- nová dostavba musí odpovídat měřítkově charakteru okolní zástavby s výškou hřebene do 8m
- zastavěnost pozemku hlavními objekty max 35%, celková zastavěnost včetně zpevněných ploch do 60%
- výsadba ochranné zeleně mezi výrobou a bydlením
- rozvojové plochy výroby ohraničit pokud možno liniovou zelení a vhodně rozčlenit, aby netvořily kompaktní celek
- pro plochy Zš6 a Zš7 zpracovat v dalším stupni dokumentace posouzení z hlediska vlivu na krajinný ráz ve smyslu §12 zák.114/1992Sb,

## **Vz - VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ**

### **hlavní využití**

- zemědělské služby
- výroba rostlinná, živočišná

### **přípustné využití**

- chovatelství
- výrobní, zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
- sklady zemědělské produkce
- mechanizační dílny, garáže hospodářských strojů
- související stavby dopravní a technické infrastruktury
- drobná výroba a výrobní služby

### **nepřípustné využití**

- bydlení, kromě služebních a pohotovostních bytů
- provozování hygienicky závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu / negativní účinky staveb nesmí překročit limity, uvedené v příslušných předpisech

### **podmínky prostorového uspořádání**

- využití stávajících zemědělských objektů, nová dostavba a rekonstrukce musí zachovávat stávající objemové proporce
- novostavby - výška hřebene do 8m , zastavěnost pozemku max 30%, vyšší podíl zeleně
- výsadba ochranné zeleně mezi výrobou a bydlením
- rozvojové plochy výroby ohraničit pokud možno liniovou zelení
- pro plochu Zb3 zpracovat v dalším stupni dokumentace posouzení z hlediska vlivu na krajinný ráz ve smyslu §12 zák.114/1992Sb,

## **Ds - DOPRAVNÍ plochy /silniční**

### **hlavní využití**

- plochy a zařízení pro dopravu silniční

### **přípustné využití**



- parkoviště , odstavné plochy a garáže jsou přípustné ve všech funkčních plochách zastavěného území pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
- zařízení pro dopravu
- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb
- situování čerpací stanice Phm na plochách výrobně komerčních s přímým napojením na hlavní silniční trasy
- doprovodná a isolační zeleň, uliční stromořadí, parkové náměstí
- pěší a cyklistický provoz na silnicích III. třídy a místních komunikacích, oddělené chodníky

#### **nepřípustné využití**

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu v plochách bydlení a smíšených
- provizorní a doplňkové stavby mimo zastávky hromadné dopravy

#### **podmínky prostorového území**

silnice III. třídy - kategorie S7,5/60

- omezení přímé obsluhy objektů v zástavbě u průjezdních silnic
  - řešení soustředěné zástavby s 1 společným vjezdem na silniční síť
  - realizace chodníku podél silnice při průjezdu obytnou zástavbou
- hlavní místní komunikace obslužné – MO8/40
- napojují se na silnice III.třídy, průjezdné , obousměrné 1-2pruhové, zpevněné,
  - veřejný profil min.8m / jízdní pruh 3,5m -forma obytné ulice se stromořadím
  - musí být zajištěno odvodnění komunikace povrchovou kanalizací,
  - v komunikaci může být situováno zpomalovací zařízení

místní komunikace přístupové - MO4/20

- obousměrné 1pruhové, vodopropustný povrch, forma sjízdného chodníku
- veřejný profil 8m ,výjimečně 4,5m do délky 50m /jízdní pruh min. 3m
- průjezdné nebo slepě ukončené , nad 50m délky s obratištěm pro hasiče
- technicky zajištěn odvod dešťové vody

úcelové komunikace - veřejně přístupné

- pro provoz speciální hospodářské techniky
- cyklistický nebo pěší provoz - s označením turistická cesta,
- zpevněné podloží , min. šířka jízdního pruhu 2,5 -3,0m ,
- doporučeno 1stranné stromořadí

## **Ds - DOPRAVNÍ plochy /železniční**

#### **hlavní využití:**

- plochy železnice včetně souvisejících staveb a zařízení pro drážní dopravu

#### **přípustné využití:**

- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb a ploch pro cestující
- koridory pro vedení souběžných inženýrských sítí
- ochranná a isolační zeleň

#### **nepřípustné využití:**

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy

- provizorní a doplňkové stavby nesloužící drážnímu provozu nebo cestujícím

### **zásady uspořádání**

- oddělení železničního provozu od silničního a pěšího nebo bezpečnostní zajištění přejezdů
- protihluková opatření, výsadby isolační zeleně

## **Ti - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

### **hlavní využití**

- plochy pro vodárenská zařízení - vodní zdroje, vodojem, úpravna, ČS
- plochy pro trafostanice

### **přípustné využití**

- specifické technické vybavení určené pro konkrétní využití, jejichž provozem nesmí docházet k narušování přilehlé obytné zástavby, dodržení OP
- přístupové komunikace - stavby musí umožňovat příjezd montážní a opravárenské techniky
- nové stavby včetně příjezdových komunikací jsou na pozemcích určených pro veřejně prospěšné stavby

### **nepřípustné využití**

- jiný než stanovený účel využití není přípustný s výjimkou souvisejících provozů

### **podmínky prostorového uspořádání**

- stavby musí vyhovovat nárokům stanoveným na technické zajištění příslušných zařízení
- zařízení vyžadující zvláštní ochranu /vodní zdroje/ je nutno v rámci ochranného pásma 1. st. oplotit

## **Pv - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

### **hlavní využití:**

- návsi, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další plochy přístupné veřejnosti

### **přípustné využití:**

- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb
- uliční stromořadí
- parkoviště, odstavné plochy pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
- pěší a cyklistický provoz
- oddělené pěší chodníky
- drobná architektura a prvky uličního mobiliáře
- plochy pro kontejnery tříděného odpadu
- dětské hřiště v plochách veřejné zeleně
- koridory pro vedení inženýrských sítí mimo uliční stromořadí

### **nepřípustné využití:**

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy
- provizorní a doplňkové stavby nesloužící hlavnímu účelu prostoru

### **podmínky prostorového uspořádání**

- plochy uspořádané prioritně pro bezpečný pěší provoz případně provoz smíšený
- prostory s kvalitním řešením uličního parteru

## **Zv - ZELEŇ veřejná**

### **hlavní využití**

- zeleň veřejná parkového charakteru jako součást veřejných prostranství
- zeleň vyhrazená parkově upravená
- uliční stromořadí
- ochranná a isolační zeleň mezi plochami bydlení a výrobou a podél komunikací

### **přípustné využití**

- jako zeleň okrasná - parkově upravená, s estetickým a biologickým účinkem
- plochy volně přístupné veřejnosti, k odpočinku, relaxaci , setkávání obyvatel
- pěší cesty
- dětská hřiště, výjimečně plochy pro rekreační sport
- oplocení nebo ohrazení ploch s přístupem
- rozmístění mobiliáře - lavičky , odpadkové koše , poutače
- stavby dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu

### **nepřípustné využití**

- realizace staveb, s výjimkou doplňkových staveb drobné architektury
- zahrádkářská činnost
- zpevňování ploch mimo nezbytné přístupové komunikace
- kácení vzrostlé zeleně, s výjimkou zdravotních a kompozičních probírek
- skládky a skládkování materiálu

### **podmínky prostorového uspořádání**

- plochy intenzivně udržované
- nové výsadby veřejné zeleně přednostně z domácích listnatých dřevin
- isolační zeleň - souvislý pás, smíšený porost se zapojeným keřovým patrem

## **Zs - ZELEŇ soukromá**

### **hlavní využití**

- zeleň soukromých zahrad, pokud není součástí ploch bydlení
- zeleň sadů

### **přípustné využití**

- užitková nebo okrasná zeleň
- drobné stavby spojené s údržbou ploch
- ekologická, protierozní nebo isolační funkce
- soukromé zahrady a sady s oplocením v zastavěném území

### **nepřípustné využití**

- realizace staveb, s výjimkou drobné architektury jako přístřešky , altány, bazény, skleníky
- zahrádkářská činnost s výstavbou účelových staveb –zahradních domků
- rekreační objekty nebo mobilní stavby
- oplocování zahrad a sadů ve volné krajině s výjimkou zahrad v návaznosti na zastavěné nebo zastavitelné plochy

### **podmínky prostorového uspořádání**

- drobné stavby pro pěstitelskou a chovatelskou činnost lze připustit v sadech a zahradách v zastavěném území

## **Zp - ZELEŇ přírodního charakteru**

### **hlavní využití**

- krajinná zeleň - zeleň rozptýlená a doprovodná podél vodních toků a cest
- louky, pastviny

### **přípustné využití**

- realizace ploch ÚSES
- plochy volně přístupné veřejnosti, zákaz oplocování s výjimkou pastevních ploch a PHO vodních zdrojů 1. stupně
- drobné hospodářské objekty dočasného charakteru, mající vazbu na hospodaření /otevřené přístřešky pro zvěř a hospodářské zvířectvo v rámci pastvin, seníky/
- účelové cesty hospodářské a rekreační - pěší a cyklistické, právo volného průchodu lze dle zák. č. 114 §63 odst.4 - přístup do krajiny
- realizace účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
- rekreační turistika - k nepobytové rekreaci, odpočinku , relaxaci
- realizace protierozních opatření –zelené remízy, meze, zasakovací travnaté pásy
- zřizování nových nebo obnova původních vodních ploch, suché poldry jako protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků a ploch
- technická infrastruktura v nezbytném rozsahu

### **nepřípustné využití**

- zřizování zahrádek
- zřizování skládek a provozů, které by ohrozily přírodu
- násilné změny vodního režimu /odvodňování, vysušování mokřadů
- náročné terénní úpravy
- pro všechny výsadby zeleně používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
- veškeré zásahy do krajinné vegetace omezit na nezbytné minimum; nezasahovat do vegetace mimo určenou lokalitu.
- jakékoliv zásahy do území vč. kácení zeleně provádět mimo hnízdní dobu.

## **W - PLOCHY VODNÍ**

### **hlavní využití**

- vodní toky s hlavní funkcí krajinnotvornou a ekologickou
- rybníky a vodní nádrže s retenční funkcí, rekreační vodní plochy, ekologicky stabilizační, nebo rybochovné rybníky

### **přípustné využití**

- obnova stávajících vodních ploch nebo zakládání nových i v jiných funkčních pochách
- související vodohospodářské stavby - hráze, jezy, jímání vody
- nepobytová rekreace
- výsadby doprovodné břehové zeleně - se zachováním 6m manipulačního pásma po jedné straně toku , umožňující údržbu toků
- drobné stavby a zařízení pro chov ryb /např. manipulační plochy a zásobníky na krmivo/
- realizace protipovodňových opatření /suché poldry, mělké odvodňovací příkopy, kapacitní propustky, ochranné hráze/ jsou přípustné i v jiných funkčních plochách
- u vodních toků – křížení inženýrskými nebo dopravními stavbami

### **nepřípustné využití**

- změny vodního režimu vedoucí ke snižování retenční schopnosti krajiny – napřimování vodních toků, zmenšování vodních ploch nebo umělé zpevňování břehů
- vodní toky ve volné nezastavěné krajině , nebo vodní toky , které jsou součástí ÚSES nesmí být zatrubňovány , ani uměle zpevňovány - regulace toků
- jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
- oplocování vodních ploch nebo toků
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů

## **NI - PLOCHY LESNÍ**

### **hlavní využití**

- pozemky plnicí funkci lesa
- krajinařská a protierozní funkce

### **přípustné využití**

- hospodářské využití, hospodaření na základě LHP
- rekreační využívání –myslivost, turistika
- plochy pro obnovu lesa
- realizace lesních účelových cest
- zalesňování méně kvalitních půd
- trasy a zařízení technické infrastruktury lesními porosty jen výjimečně

### **nepřípustné využití**

- jakákoliv výstavba včetně OP PPFL bez vydané výjimky
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování s výjimkou dočasného oplocování za účelem obnovy lesa

## **Nz - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ /orná**

### **hlavní využití**

- intenzivní obhospodařování zemědělského půdního fondu
- ochrana nejkvalitnějších zemědělských půd jako orné půdy

### **přípustné využití**

- hospodaření na menších půdních celcích - záhumenky
- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
- realizace zemědělských účelových a polních cest
- zatravňování a zalesňování méně kvalitních půd a půd ohrožovaných vodní erozí
- realizace protierozních opatření - zasakovací travnaté pásy, zelené remízy, meze
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- těžba nerostných surovin povolena příslušným správním rozhodnutím a za jím stanovených podmínek

### **nepřípustné využití**

- jakákoliv výstavba nesouvisející se zemědělskou výrobou /nebo technickou infrastrukturou/
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování s výjimkou pastvin a obor
- rušení polních cest

## **Np - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ /pastviny, obory**

### **hlavní využití**

- oplocené pastviny navazující na zemědělskou stavbu trvalého charakteru, spojené s chovem hospodářského zvířectva
- zájmový chov na oplocených pastvinách

### **přípustné využití**

- doplňkové stavby s hospodářskou funkcí k tomu účelu speciálně vybavené
- drobné stavby pro chovatelskou činnost- otevřené přístřešky, krmítka
- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
- zatravňování a zalesňování méně kvalitních půd a půd ohrožovaných vodní erozí
- realizace protierozních opatření - zasakovací travnaté pásy, zelené remízy, meze
- přípustné vymezení ploch ohrazením nebo živým plotem
- po obvodu ploch doplnění vzrostlé zeleně
- trasy a zařízení technické infrastruktury

### **nepřípustné využití**

- výrobní činnost
- jakákoliv výstavba nesouvisející se zemědělskou výrobou nebo s funkčním využitím plochy
- rekreační stavby individuální, rekreační zahrádky
- provizorní stavby
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů

- oplocování s výjimkou pastvin a obor
- rušení polních cest

## **Nt - PLOCHY TĚŽBY**

### **hlavní využití**

- Těžba nerostných surovin dle správního rozhodnutí a stanovených podmínek

### **přípustné využití**

- plochy povrchových dolů a lomů
- doplňkové stavby a plochy technologických zařízení k tomu účelu speciálně vybavené
- provozní stavby včetně sociálního vybavení zřizované po dobu těžby
- plochy pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů jako výsyvky a odvaly
- související plochy technické vybavenosti
- související plochy dopravní infrastruktury včetně nezbytných parkovacích ploch
- vodohospodářské stavby
- dočasné rekreační využívání s krátkodobou rekreací v případě pozastavení těžby a se souhlasem správce
- oplocování pozemků nebo provozního zařízení z důvodu zabezpečení

### **nepřípustné využití**

- výrobní činnost, sklady s výjimkou těžební činnosti
- bydlení s výjimkou dočasných služebních bytů
- výstavba rekreačních objektů

## **NSzp – PLOCHY SMÍŠENÉ nezastavěného území / přírodní, zemědělské**

### **hlavní využití**

- pozemky se smíšeným využitím v nezastavěném území, kde není určeno prioritní využití jednotlivé zastoupené funkce lze měnit a omezovat jen tak, aby byly vzájemně v souladu

### **přípustné využití**

- zemědělské využití - orná půda nebo pastviny s dočasným oplocením ohradníky
- hospodaření na menších půdních celcích - záhumenky
- realizace protierozních opatření - zatravnění, remízy, meze
- krajinářská a ekologická funkce
- rekreační využívání – pěší a cyklistická turistika,
- sportovní vybavení přírodního charakteru bez zpevněných ploch
- realizace účelových a pěších cest sloužících prostupnosti krajiny
- zalesňování méně kvalitních půd
- realizace vodních ploch
- revitalizace pozemků v okolí vodních toků

- trasy a nezbytná zařízení technické infrastruktury s omezením v plochách přírodní zeleně

#### **nepřípustné využití**

- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování sadů a zahrad mimo zastavěné území s výjimkou zahrad v návaznosti na zastavěné území
- intenzivní obhospodařování pozemků, vyvážení kejdy
- výstavba rekreačních objektů

### **Územní systém ekologické stability (ÚSES)**

---

- Plochy biocenter a biokoridorů ÚSES jsou vymezeny v č.2 Hlavní výkres 1:5000

#### **Hlavní využití:**

- plochy významné k zajištění ekologické stability území vymezené jako biokoridory a biocentra ÚSES místního významu
- území s vyšší ekologickou a krajinářskou hodnotou

#### **Přípustné využití:**

- ochrana hodnotných přírodních prvků ekologické kostry krajiny
- přeměna orné půdy na drnový fond s extenzivním obhospodařováním
- zalesňování orné půdy, luk a pastvin na plochách ÚSES druhově vhodnými dřevinami po dohodě s pověřeným orgánem státní správy
- výsadby rozptýlené a doprovodné zeleně zejména podél vodních ploch a potoků
- revitalizace vodních toků, zřizování a údržba vodních ploch
- výjimečně peší cesty s nezpevněným přírodním povrchem
- zařízení technické infrastruktury a vodohospodářské stavby pro zásobování pitnou vodou, trasy nadmístního významu napříč biokoridory
- změna vymezených ploch ÚSES je možná jen se souhlasem orgánů ochrany přírody, ochrany ZPF a ochrany pozemků plnicích funkce lesa nebo při návrhu souhrnných pozemkových úprav

#### **Nepřípustné využití:**

- jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
- kromě zdravotních probírek veškerá činnost ohrožující hlavní funkce krajiny a vzrostlou zeleň
- změny vodního režimu, vysušování mokřadů
- změna stávající kultury luk a pastvin na ornou půdu
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování pozemků s výjimkou ploch určených pro obnovu lesa nebo výsadeb ÚSES.



### **f-3. Podmínky ochrany krajinného rázu a podmínky prostorového uspořádání**

---

- Aby nedocházelo v území k narušení krajinného rázu, stanovuje ÚP podmínky prostorového uspořádání jednotlivých funkčních ploch, které se navrhnou pro zastavěné území a zastavitelné plochy v rozsahu vyhl.č. 500/2006 Sb. příl. č.7 – tj. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, rozmezí výměr pozemků a intenzita jejich využití.
- Respektování navržených podmínek má zajistit přirozené začlenění nové zástavby v okrajových polohách do okolní krajiny a do stávající zástavby , zejména s ohledem na zachování jejího charakteru a z důvodu zachování krajinného obrazu jednotlivých sídel.
- Dle §12 zák.č114/92Sb je vyžadován souhlas orgánu ochrany přírody k umístění a povolání staveb, které jsou umístěny v pohledově exponovaných plochách, které se vymykají charakteru stávající zástavby a které by mohly ovlivnit krajinný ráz.
- Územní plán nenavrhuje žádné stavby převyšující současnou výškovou hladinu, v nezastavěném území neumísťuje žádné fotovoltaické nebo větrné elektrárny .

## **g – Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

- Vymezení ploch zahrnuje výkres **č.3 - Veřejně prospěšné stavby** v m 1:5000. **Veřejně prospěšné stavby VPS a opatření VPO**, pro něž lze práva k určeným pozemkům dle stav. zákona 183/2006 Sb. **odejmout nebo omezit dle §170 a zároveň pro VPS nebo veřejné prostranství uplatnit předkupní právo dle §101** - vyžaduje ve správním území Štětkovice dopravní a technická infrastruktura.
- Do ploch pro veřejně prospěšné stavby byly zařazeny pozemky, kde dochází návrhem územního plánu ke změně funkčního využívání území - tzn vymezují se plochy pouze pro novou výstavbu. Jedná se o stavby pro místní komunikace, pěší cesty, a pro technickou infrastrukturu - odkanalizování.
- Všechny veřejně prospěšné stavby jsou uvedeny v tab. přehledu a vyznačeny v grafické části. Přesná poloha a rozsah budou určeny podrobnější projektovou dokumentací .

**g-1. Veřejně prospěšné stavby VPS** , pro něž lze práva k určeným pozemkům vyvlastnit - §170 stav. zákona a uplatnit i předkupní právo - §10. Veřejně prospěšné stavby jsou stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu § 2 odst.(1) písm.m)1.a 2.

- V ÚP Štětkovice jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby nové přístupové komunikace u ploch soustředěné obytné zástavby tzn. ploch s více RD. Každá stavba musí mít zajištěn přístup z veřejné komunikace, kterou je MK nebo veřejně přístupná účelová komunikace. Napojení na veřejnou komunikaci je podmínkou výstavby.
- Rozvojové plochy byly navrženy pokud možno u stávajících místních komunikací. Tam, kde nejsou, je nutno přístupovou cestu k plochám soustředěné obytné zástavby řešit jako VPS. Pro jednotlivé stavební parcely lze případná propojení přes soukromé pozemky řešit po dohodě formou věcného břemene.
- Obslužné komunikace v jednotlivých lokalitách soustředěné zástavby budou řešeny v rámci parcelace těchto ploch . Přesné vymezení obslužných komunikací v lokalitách určených k zástavbě není v ÚP závazné a lze je upravovat dle podrobnější dokumentace. Do VPS byly zařazeny pouze ty navržené MK , které mají jednoznačnou trasu, určující je přístup do rozvojové plochy. U soukromých pozemků s více vlastníky je realizace závislá na jejich dohodě. V případě výstavby 1 RD v proluce zastavěného území si stavebník musí zajistit přístup po dohodě s vlastníkem sousedních pozemků formou věcného břemene.
- Pro pěší a cyklisty jsou do VPS zařazeny obnovené účelové cesty v nezastavěném území, v zástavbě jsou navrženy jako VPS pěší trasy pro chodníky a zkratkové cesty .
- Z technické infrastruktury je v území jako VPS navržena plocha pro ČOV včetně přístupové cesty..

### **Plochy pro veřejně prospěšné stavby/ VPS:**

Ve správním území obce se vymezují tyto veřejně prospěšné stavby:

<b>Dopravní a technická infrastruktura</b>	<b>místní část</b>
<b>VD.1</b> – pěší cesta do Štětovic jako pokračování chodníku ze Sedlečka	Štětkovice
<b>VD.2</b> – pěší trasa od nového areálu Ok k centru Štětovic	Štětkovice
<b>VD.3</b> – obslužná MK v lok. č.Zš4	Štětkovice
<b>VD.4</b> – přístupová komunikace k lok.č. Zš3	Štětkovice
<b>VD.5</b> – přeložka příjezdové komunikace k lomu	Štětkovice
<b>VD.6</b> - rozšíření MK Štětkovice – B.Hora	Štětkovice – B.Hora
<b>VD.7</b> – obslužná MK obytné plochy Zs1	Sedlečko
<b>VD.8</b> – obslužná MK obytné plochy Zs5	Sedlečko
<b>VD.9</b> – obnova zaniklých polních cest /pěší trasy	Sedlečko
<b>VD.10</b> – obnova zrušené účelové cesty	Chrastava
<b>VT.11</b> – čistírna odpadních vod s přístupovou cestou	Štětkovice

### **g-2. Veřejně prospěšná opatření VPO**, pro něž lze práva k určeným pozemkům vyvlastnit §170 a - §2odst.(1) písm.o) stav. zákona

- Jako veřejně prospěšná opatření jsou v ÚP vymezeny pozemky pro založení nefunkčních částí biokoridorů LBK ÚSES a opatření pro snižování ohrožení povodněmi

<b>VU - plochy pro založení ÚSES a protipovodňová ochrana</b>	<b>místní část</b>
<b>VU.1</b> část lokálního biokoridoru LBK1 u potoka Chrastavy	Chrastava
<b>VU.2</b> část biokoridoru LBK2 ve směru k Luhům	Chrastava
<b>VU.3</b> část LBK 3 jižně od Chrastavy	Chrastava
<b>VU.4</b> část biokoridoru LBK3 podél silnice III/11438	Chrastava

<b>VU.5</b> část biokoridoru LBK3 ve směru k lomu	Chrastava
<b>VU.6</b> část biokoridoru LBK3 u lomu	Bořené Hora
<b>VU.7</b> biokoridor podél MK	Štětkovice-Bořená Hora
<b>VU.8</b> část biokoridoru podél silnice III/11442	Sedlečko
<b>VP.9</b> suchý poldr nad Machačovským rybníkem	Štětkovice

### **h - Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

**Plochy, na něž lze uplatnit pouze předkupní právo** §101 st.zákona

**Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství** – pro něž lze uplatnit **pouze předkupní právo** stejně jako vybraná veřejná infrastruktura dle §2 odst.(1) písm.m) 3. nejsou v území navrhována.

### **i - Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územní plán nevymezuje žádnou plochu ani koridor územní rezervy.

### **j - Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty pro pořízení studie**

- Návrh většiny rozvojových lokalit soustředěné obytné zástavby je malého rozsahu s jednoznačným řešením a vymezením způsobu dopravní obsluhy.
- Územní plán vymezuje 2 plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití územní studií.

#### **ZŠ4 – Štětkovice Bv BYDLENÍ venkovské v RD** s orientační kapacitou 12 RD

Požadavky na studii: prověření obslužné komunikace v ploše

- návrh veřejných prostranství
- zohlednění pěší trasy ve směru k centru sídla v návaznosti na nový chodník ze Sedlečka
- vymezení pozemků pro RD a limity pro jejich umístění (800-1000m<sup>2</sup>)

Lhůta 4 roky pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

**ZŠ5 - Štětkovice Ok OBČANSKÉ VYBAVENÍ/ komerční**

**Os OBČANSKÉ VYBAVENÍ/ sport**

**Zv ZELENĚ veřejná**

Požadavky na studii: prověření obslužné komunikace v ploše včetně způsobu parkování

- návrh veřejných prostranství a ploch veřejné a vyhrazené zeleně
- zohlednění pěší trasy ve směru k centru Štětkovic
- navrhnout přeložku vrchního vedení VN 22kV a způsob připojení
- navrhnout způsob odkanalizování s umístěním ČOV
- prověřit umístění isolační zeleně ve směru do volné krajiny a k sousednímu bytovému domu

Lhůta 4 roky pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti

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

Počet listů textové části - 45

Počet výkresů grafické části - 4 výkresy f A1