

# ÚZEMNÍ PLÁN

# J E S E N I C E

## TEXTOVÁ ČÁST

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

### **POŘIZOVATEL :**

MĚSTSKÝ ÚŘAD SEDLČANY  
Odbor výstavby a územního plánování  
Nám.T.G.Masaryka 34, SEDLČANY, 264 80  
pro  
OBEC JESENICE  
Jesenice 11, 264 01 Sedlčany  
určený zastupitel:  
pan Miloslav Hrazánek, starosta obce

### **ZHOTOVITEL:**

Ing.arch. JIŘINA EČEROVÁ, ČKA 02 941  
Bellušova 1807, 155 00 Praha 5  
tel. : 774 222 356  
ecerova@seznam.cz  
IČO : 40812596

**Atelier:**

Ing. Vladimír Matějka - ASA PROJEKT  
Legionářů 400, 261 01, Příbram VII  
[www.asa-projekt.cz](http://www.asa-projekt.cz)

**Zpracovatelé dílčích částí územního plánu :**

ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	:	Ing.arch. Jiřina Ečerová
ARCHITEKTONICKÁ, URBANISTICKÁ ČÁST A KOORDINACE, VYHODNOCENÍ ZPF	:	Ing.arch. Jiřina Ečerová
DOPRAVA	:	Ing. Josef Smíšek
VODOVOD A KANALIZACE	:	Ing. Václav Ureš
ELEKTRICKÁ ENERGIE	:	František Cihelka
ÚSES	:	Ing. Josef Krause, autorizovaný projektant ÚSES, ČKA 01732
Zak.č.	:	1509 – E
Datum	:	říjen 2016

**OBSAH :****A. ÚZEMNÍ PLÁN - NÁVRH, TEXTOVÁ ČÁST :**

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT
  - 2.1. Základní koncepce rozvoje území obce
  - 2.2. Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot na území obce
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ
  - 3.1. Urbanistická koncepce
  - 3.2. Vymezení zastavitelných ploch
  - 3.3. Vymezení ploch přestavby
  - 3.4. Vymezení systému sídelní zeleně
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ
  - 4.1. Dopravní infrastruktura
    - Silniční doprava
    - Pěší a cyklistická doprava
  - 4.2. Technická infrastruktura
    - 4.2.1. Zásobování vodou
    - 4.2.2. Odkanalizování

- 4.2.3. Zásobování el. energií
  - 4.2.4. Telekomunikace
  - 4.2.5. Veřejné osvětlení
  - 4.2.6. Zásobování plynem
  - 4.2.7. Zásobování teplem
  - 4.2.8. Nakládání s odpady
- 4.3. Občanské vybavení veřejné infrastruktury a další občanské vybavení
- 4.4. Veřejná prostranství
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN
- 5.1. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití
  - 5.2. Územní systém ekologické stability - ÚSES
  - 5.3. Prostupnost krajiny
  - 5.4. Protierozní opatření
  - 5.5. Ochrana před povodněmi
  - 5.6. Rekreace
  - 5.7. Dobývání ložisek nerostných surovin
  - 5.8. Požadavky obrany a bezpečnosti státu
6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU
- 6.1. Členění ploch s rozdílným způsobem využití
  - 6.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch
  - 6.3. Podmínky prostorového uspořádání
  - 6.4. Podmínky ochrany krajinného rázu
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT
- 7.1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
  - 7.2. Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
  - 7.3. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu
  - 7.4. Plochy určené pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit
8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO
9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA
10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ
11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE
13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU
14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)
15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY, NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT
16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

## **1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Řešené území územního plánu Jesenice je vymezeno správním územím obce Jesenice, které je tvořeno čtyřmi katastrálními územími – katastrálním územím Mezné, katastrálním územím Jesenice u Sedlčan, katastrálním územím Dobrošovice a katastrálním územím Bolechovice II.

V řešeném území leží 10 sídel, částí obce – Přední a Zadní Boudy, Dobrošovice, Dolce, Doublovičky, Hulín, Jesenice, Martinice, Mezné a Vršovice.

Zastavěná území územního plánu jsou stanovena a vymezena ke dni 1.5.2016 a jsou vyznačena v grafické části územního plánu ve výkresu č.1 - Výkres základního členění území, č.2 - Hlavní výkres, č.4 - Koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury, č.5 - Koordinační výkres a č.7 - Výkres předpokládaných záborů půdních fondů.

## **2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

### **2.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE**

Koncepce rozvoje obce Jesenice je vedena snahou o soulad rozvoje jednotlivých funkčních složek v území se snahou o udržení a vylepšení kvalitního životního prostředí se zachováním a ochrannou krajiny a přírody.

Urbanistická koncepce nového územního plánu začleňuje do řešení plochy, které byly navrženy k zástavbě územním plánem z roku 2001, který byl aktualizován aktualizací č.1 v r. 2006. V řešení jsou uplatněny i plochy schválené Změnou č.3 (2007), Změnou č.4 (2010) a Změnou č.5 (2012) a to ty plochy, které do současné doby nebyly zastavěny. Dále jsou do řešení zařazeny podněty dle zadání nového ÚP.

V řešeném území je stabilizováno celkem 23 samostatných zastavěných území – centrální obec Jesenice a plocha hřbitova ve střední části řešeného území, místní části Mezné, Hulín a Dolce s menšími zastavěnými územími penzionu a chaty v severní části území, místní části Doublovičky, Dobrošovice, Vršovice a 5 menších zastavěných území kolem mlýnů a rodinných domů pod Jesenicí, dále Martinice, Přední Boudy a Zadní Boudy s pěti menšími zastavěnými územími na jihu řešeného území.

Hlavním cílem územního plánu je uchování urbanistických a architektonických hodnot zastavěných území, hodnot krajinného rázu, uchování klidného a zdravého prostředí pro bydlení a rekreaci a zvýšení zaměstnanosti v území. Toto je řešeno návrhem územního plánu a podmínkami pro využití ploch s rozdílným využitím.

V řešeném území je v zastavěných územích dominantní obytná funkce, v Doublovičkách i funkce zemědělské výroby a podnikání. V jižní části řešeného území, a v menších místních částech a lokalitách, přibývá funkce rekreační. V souladu s tím navrhuje územní plán rozvojové plochy především pro obytnou funkci (téměř ve všech místních částech), s lokalitami vybavenosti a rekreace a sportu (Jesenice, Hulín, Přední Boudy) a výroby (Jesenice, Doublovičky).

Lokality jsou navrženy v návaznosti na zastavěná území tak, aby nedocházelo k narušování kvality životního prostředí a byly vytvořeny podmínky pro stabilizaci a nárůst obyvatelstva v území. Všechny rozvojové plochy podpoří rozvoj území z hlediska sociálního, rekreačního i zaměstnanosti.

Zároveň je zde možnost využít pro nerušící podnikání a služby i plochy s funkcí pro bydlení, čímž se zvýší potenciál pro rozvoj.

Územní plán respektuje a doplňuje stávající koncepci dopravní infrastruktury a technické infrastruktury. V území jsou doplněny napojovací a propojovací místní komunikace, je doplněna elektrická rozvodná síť a je doplněn vodovod a kanalizace v centrální obci Jesenice a v Doublovičkách a Dobrošovicích.

V území je respektována stávající koncepce cykloturistických a turistických tras a je podporován rozvoj turistického ruchu trasou nové Krčínovy cyklostezky a návrhem bezpečného pěšího propojení Jesenice a Doubloviček mimo dopravní terasy.

Za účelem zlepšení stavu krajiny jsou územním plánem vymezeny plochy pro založení a doplnění prvků územního systému ekologické stability.

## 2.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT NA ÚZEMÍ OBCE

### Urbanistické hodnoty

Celé řešené území patří do regionu lidové architektury a zástavba v centrálních částech Jesenice, Doubloviček, Dobrošovic, Mezném, Hulíně a Dolce je tradičního venkovského typu s urbanisticky významnou historickou strukturou kolem centrálních jader.

Kromě zemědělského areálu v Doublovičkách, není ráz ostatních obcí narušen a je třeba jej udržet a v rámci centrálních částí a veřejných prostranství vylepšovat. Ochrana urbanistických hodnot se bude opírat především o územní plán a platnou legislativu, kdy v zastavěných i zastavitelných částech bude zachován a udržován venkovský charakter, výškové hladiny a měřítka zástavby.

Nově zastavitelné plochy nejsou navrženy mimo zastavěná území, ale v postupné přímé návaznosti na ně.

### Přírodních hodnoty

Cílem řešení územního plánu je také ochrana stávajících přírodních hodnot v území. V řešeném území se nenachází chráněná přírodní území, Evropsky významné lokality, ani ptačí oblasti.

V návrhu územního plánu je zakotvena ochrana životního prostředí, okolní přírody a krajiny, zemědělského půdního fondu, včetně nezasahování do prvků ÚSES, respektování vod a lesů a respektování ochranného pásma lesa. V území budou udržovány linie vzrostlé zeleně a dálkové pohledy a průhledy.

Katastrální území spadá do oblasti kvalitního krajinného rázu, který územní plán svým řešením podporuje.

V Jesenici před kostelem se nachází územním plánem respektovaný památný strom – Jesenická lípa.

V řešeném území jsou dle ÚAP vymezené tři významné vyhlídkové vody viz Koordinační výkres.

### Architektonické a kulturní hodnoty

Architektonickou hodnotou v území jsou především památkově chráněné objekty a architektonicky cenné stavby. Z hlediska ochrany kulturních hodnot jsou v katastru obce Jesenice u Sedlčan ve středu obce Jesenice dvě nemovitě kulturní památky, zapsané v ÚSKP:

34375/2-2437	kostel Nejsvětější Trojice s márnicí, ohradní zdí a se dvěma branami
15615/2-2438	výklenková kaplička se sochou sv. Jana Nepomuckého – z toho jen socha sv. Jana Nepomuckého, v nice domu č.p. 43

Jako historicky významné stavby a soubory jsou vymezeny následující stavby: kostel v Jesenici s areálem, křížová cesta v Jesenici na vrch Kalvárie a Sovův mlýn. V jižní části řešeného území jsou stopy zříceniny bývalého hradu Zvěřinec, kam vede, stejně jako po křížové cestě, naučná stezka.

Dále se v obci z hlediska kvalitní cenné historické architektury nachází několik drobných staveb – křížků, pomníků, kapliček, které je třeba nad rámec seznamu nemovitých kulturních památek zachovat a udržovat.

Dále se v jednotlivých místních částech nachází několik architektonicky cenných staveb, většinou kolem centrálních prostorů zastavěného území, které je třeba zachovat jako tradiční venkovskou zástavbu.

### Civilizační hodnoty

V územním plánu jsou chráněny hodnoty vytvořené během doby civilizační činnosti, jako jsou dopravní stavby, stavby technické infrastruktury, stavby vodního hospodářství. Územní plán tyto hodnoty respektuje a chrání, včetně ochranných pásem silnic, ochranných pásem vedení energií a pásem hygienické ochrany.

### Území s archeologickými nálezy

V řešeném území je ve výkresové části vyznačeno několik území s archeologickými nálezy. Ochranu případných archeologických památek na celém území je nutno zajistit v souladu s platnými zákonnými předpisy.

## **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

### 3.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

V řešeném správním území obce Jesenice bude zachována urbanistická koncepce jednotlivých zastavěných částí, která je dána historickým vývojem. Budou respektovány dominanty, zvláště kostel v Jesenicích a charaktery zástavby. Stávající zastavěné plochy jsou stabilizované ve svých polohách a v územním plánu jsou respektovány, včetně systému komunikací.

V jednotlivých místních částech se v zastavěném území vyskytují plochy pro bydlení, rekreaci, plochy pro občanské vybavení - veřejnou infrastrukturu, komerční zařízení malá a střední, tělovýchovná a sportovní zařízení, plochy pro zemědělskou a řemeslnou výrobu, služby, plochy dopravní infrastruktury, plochy pro veřejná prostranství a veřejnou i soukromou zeleň, plochy vodní a plochy technické infrastruktury.

Jednotlivé plochy jsou v území stabilizované a územní plán stanoví podmínky pro jejich využívání.

Rozvojové plochy jsou všechny vymezeny v přímé návaznosti na zastavěné území a jsou vymezeny hlavně pro bydlení, vybavenost, výrobu, ale také pro infrastrukturu, sportovní vyžití, rekreaci, pro vodní plochy. Větší lokalita pro bydlení mezi Jesenicí a Doublovičkami je nově předělena navrženou zelení.

Nová výstavba může vznikat i v prolukách mezi stávající zástavbou a v případě velkých pozemků i na zahradách rodinných domů.

Pro zachování hodnoty tradiční a pro tuto oblast charakteristické zástavby jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny tak, aby nová výstavba co nejvíce respektovala stávající charakter sídel a byla pomocí zeleně zapojena do krajiny.

Dopravní obsluha zastavitelných ploch bude zabezpečena stávajícími a navrženými místními komunikacemi.

### 3.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavitelné plochy, vymezené v územním plánu Jesenice, jsou určeny k rozdílnému způsobu využití podle jednotlivých § vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Ve výkresové části jsou rozlišeny barvou, šrafou a kódy a nacházejí se v těchto lokalitách se základní charakteristikou, limity a podmínkami pro využití území:

#### **Katastrální území Mezné**

##### **Z1 BV plocha určená pro BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží v severní části řešeného území, v obci Mezné, o velikosti cca 0,74 ha.

Bude zde respektováno území archeologických nálezů, urbanisticky hodnotné území, OP silnice. Na severní hranici lokality je TS, bude respektováno její OP a OP vedení el. energie. V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude v části lokality u TS doložen vliv hluku z této trafostanice na navrhovanou obytnou zástavbu.

##### **Z2 BV plocha určená pro BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží v severovýchodní části řešeného území, v severní části Hulína, o velikosti cca 0,91 ha.

Bude zde respektováno OP lesa, území archeologických nálezů, urbanisticky hodnotné území, komunikační vedení, trasa radioreléového paprsku. V rámci schvalovacích řízení konkrétních

staveb v jižní části lokality bude doložen vliv hluku z navrhované trafostanice (lokality Z3 TI) na navrhovanou obytnou zástavbu.

**Z3 TI** plocha určená pro **TI - technickou infrastrukturu – inženýrské sítě**

Lokalita vymezená pro trafostanici TS1, o velikosti cca 0,004 ha.

Lokalita leží v severovýchodní části řešeného území, v severní části Hulína. V rámci schvalovacích řízení bude doložen vliv hluku na okolní stávající i navrhované bydlení. Bude zde respektováno území archeologických nálezů.

**Z4 BV** plocha určená pro **BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží v severovýchodní části řešeného území, v západní části Hulína, o velikosti cca 0,52 ha. Bude zde respektováno OP lesa, území archeologických nálezů, komunikační vedení.

**Z5 BV** plocha určená pro **BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží v severovýchodní části řešeného území, v jižní části Hulína, o velikosti cca 0,14 ha, s předpokládaným počtem pro 1 RD.

**Z6 OV** plocha určená pro **OV - plochy občanského vybavení – veřejnou infrastrukturu**

Lokalita leží v severovýchodní části řešeného území, jižně pod místní částí Hulín, v návaznosti na stávající rekreační zařízení, které rozšiřuje, o velikosti cca 0,10 ha.

Bude zde respektováno OP lesa.

**Z7 OV** plocha určená pro **OV - plochy občanského vybavení – veřejnou infrastrukturu**

Lokalita leží v severovýchodní části řešeného území, jižně pod místní částí Hulín, v návaznosti na stávající rekreační zařízení, o velikosti cca 0,24 ha. V lokalitě budou postaveny rekreační ubytovací chatky se společným hygienickým zázemím. Bude zde respektováno OP lesa.

**Katastrální území Jesenice u Sedlčan**

**Z8 BV** plocha určená pro **BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží ve střední části řešeného území, v západní části obce Jesenice, o velikosti cca 0,46 ha, s předpokládaným počtem pro 1 RD. Bude zde respektováno OP lesa, komunikační vedení.

**Z9 VD** plocha určená pro **VD – výroba a skladování – drobná řemeslná výroba**

Lokalita leží ve střední části řešeného území, v západní části obce Jesenice, o velikosti cca 0,54 ha, s předpokládaným umístěním RD a truhlárny. Bude zde respektováno ochranné pásmo lesa, komunikační vedení. V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb (výstavba truhlárny) bude zohledněn vliv hluku z navrhovaného provozu na navrhovanou a stávající obytnou zástavbu.

Záměry umístěvané v lokalitě, které budou předmětem posuzování podle § 4 odst. 1 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (proces EIA), budou v rámci projektové přípravy předloženy odboru ŽP a zemědělství KÚ Středočeského kraje k vyjádření.

**Z10 BV** plocha určená pro **BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží ve střední části řešeného území, v západní části obce Jesenice, o velikosti cca 0,54 ha, s předpokládaným počtem 1 RD. Bude zde respektováno ochranné pásmo lesa, komunikační vedení a ochranné pásmo vedení VN a TS. V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude doložen vliv hluku ze stávající trafostanice.

**Z11 BV** plocha určená pro **BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží ve střední části řešeného území, při severozápadní hranici obce Jesenice, o velikosti cca 2,11 ha. Bude zde respektováno ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo silnic II.a III. třídy, území archeologických nálezů. V lokalitě bude pokračovat parcelace a vedení komunikace a sítí dle zpracovaného zastavovacího plánu pro tuto lokalitu (Ing.arch.J.Haloun, 2003).

**Z12 BV** plocha určená pro **BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží ve střední části řešeného území, při severní hranici obce Jesenice, o velikosti cca 0,15 ha. Bude zde respektováno území archeologických nálezů.

**Z13 BV plocha určená pro BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží ve střední části řešeného území, při severní hranici obce Jesenice, o velikosti cca 2,00 ha. V lokalitě bude řešena parcelace a komunikace s ohledem na zpřístupnění všech pozemků v návaznosti na stávající a navrhovanou přílehlou komunikaci (Z14 DS). Bude zde respektováno území archeologických nálezů.

**Z14 DS plocha určená pro DS - dopravní infrastruktura – silniční (místní komunikace)**

Komunikace pro zpřístupnění lokality Z13 BV, o velikosti cca 0,11 ha.

Lokalita leží ve střední části řešeného území, při jižní hranici lokality Z13 BV v obci Jesenice. Bude zde respektováno území archeologických nálezů a navrhované trasy vodovodu a kanalizace.

**Z15 OS plocha určená pro OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**

Lokalita leží ve střední části řešeného území, při jihovýchodní hranici obce Jesenice, o velikosti cca 0,42 ha. V lokalitě bude respektováno v návrhu přeložené el. VN vedení, včetně TS a ochranných pásem. Bude zde respektováno území archeologických nálezů, navržený procházející LBK 3, radioreléový paprsek, záplavové území Sedleckého potoka - do této části lokality bude navržena zeleň.

**Z16 BV plocha určená pro BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží ve střední části řešeného území, při jižní hranici obce Jesenice, mezi Jesenicí a Doublovičkami, o velikosti cca 3,35 ha. V lokalitě bude řešena parcelace a komunikace dle zpracované územní studie (Ing.arch.I.Slavková, 2016). Bude zde respektováno území archeologických nálezů, stávající vodovodní a kanalizační řady, komunikační vedení, OP silnice II. třídy a navrhovaná TS 3 při severovýchodní hranici lokality.

**Z17a-d ZS plochy určené pro ZS – zeleň soukromá a vyhrazená**

Lokalita je součástí zastavitelné plochy Z16 BV určené pro bydlení a doplňuje tuto plochu o vymezení čtyř ploch zeleně ve střední a jižní části této plochy. Celková velikost ploch zeleně Z17a – Z17d je cca 0,56 ha.

**Z18a-e BV plochy určené pro BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží ve střední části řešeného území, při východní hranici obce Doublovičky, o celkové velikosti cca 1,00 ha. Lokalita je již částečně zastavěna, zbylé zastavitelné plochy jsou označeny písmeny 18 a - e. Bude zde respektováno ochranné pásmo stávající TS a v jižní části lokality Z18b, urbanisticky hodnotné území a území archeologických nálezů. V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb v jižní části lokality Z18b bude doložen vliv hluku ze stávající trafostanice.

**Z19 VD plocha určená pro VD - výroba a skladování - drobná řemeslná výroba**

Lokalita leží ve střední části řešeného území, jižně od středu obce Doublovičky, o celkové velikosti cca 0,69 ha. Lokalita navazuje na stávající plochy výroby VD. Bude zde respektováno komunikační vedení a stávající kanalizace a vodovodní řad.

V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude zohledněn vliv hluku z navrhovaného provozu na stávající i navrhovanou obytnou zástavbu.

Záměry umístované v lokalitě, které budou předmětem posuzování podle § 4 odst. 1 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (proces EIA), budou v rámci projektové přípravy předloženy odboru ŽP a zemědělství KÚ Středočeského kraje k vyjádření.

**Z20 BV plocha určená pro BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží ve střední části řešeného území, při západní hranici obce Doublovičky, o celkové velikosti cca 0,35 ha.

**Z21 DS plocha určená pro DS - dopravní infrastruktura – silniční (místní komunikace)**

Lokalita leží ve střední části řešeného území, při jižní hranici obce Doublovičky, návrh komunikace legalizuje stávající trasu komunikace. Bude zde respektován stávající vodovodní řad. Plocha o velikosti cca 0,10 ha.



**Z22 BV** plocha určená pro **BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží v jižní části řešeného území, při severní hranici místní části Martinice, o celkové velikosti cca 0,27 ha. Bude zde respektováno území archeologických nálezů.

**Z23 BV** plocha určená pro **BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží v jižní části řešeného území, při jižní hranici místní části Martinice, o celkové velikosti cca 0,26 ha. Bude zde respektováno komunikační vedení.

Při výstavbě bude v rámci schvalovacích řízení doložen vliv hluku v případě provozů s hlukovou zátěží ze stávajícího zemědělského areálu na navrhovanou obytnou zástavbu.

**Z24 RI** plocha určená pro **RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

Lokalita leží v jihozápadní části řešeného území, při severní hranici místní části Přední Boudy, o celkové velikosti cca 0,08 ha. Bude zde respektováno ochranné pásmo lesa.

**Z25 RI** plocha určená pro **RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

Lokalita leží v jihozápadní části řešeného území, při severní hranici místní části Přední Boudy, o celkové velikosti cca 0,10 ha.

**Z26 OV** plocha určená pro **OV - plochy občanského vybavení – veřejnou infrastrukturu**

Lokalita leží v jihozápadní části řešeného území, při západní hranici místní části Přední Boudy, o celkové velikosti cca 0,49 ha. Plocha uvažovaná pro penzion. Bude zde respektováno ochranné pásmo lesa.

**Z27 RI** plocha určená pro **RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

Lokalita leží v jihozápadní části řešeného území, při jižní hranici místní části Přední Boudy, o celkové velikosti cca 0,13 ha. Bude zde respektováno ochranné pásmo lesa.

**Z28 BV** plocha určená pro **BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží v jižní části řešeného území, při jižní hranici místní části Přední Boudy, o celkové velikosti cca 0,24 ha, s předpokládaným počtem 1 parcela pro RD. Bude respektován blízký přírodní biotop K3 (vysoké mezofilní a xerofilní křoviny).

**Z29 BV** plocha určená pro **BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží v jižní části řešeného území, při jižní hranici místní části Zadní Boudy, o celkové velikosti cca 0,49 ha.

**Z30 BV** plocha určená pro **BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží v jižní části řešeného území, při jižní hranici místní části Zadní Boudy, o celkové velikosti cca 0,28 ha. Bude zde respektováno ochranné pásmo lesa.

**Z37 DX** plocha určená pro **DX - dopravní infrastruktura – silniční (pěší komunikace)**

Pěší komunikace pro bezpečné pěší propojení Doubloviček a Jesenice, o velikosti cca 0,08 ha. Lokalita leží ve střední části řešeného území, severně nad Doublovičkami. Bude zde respektováno území archeologických nálezů, LBC 4-2, záplavové území Sedleckého potoka a OP vedení el. energie.

**Katastrální území Dobrošovice**

**Z31 W** plocha určená pro **W - plochy vodní a vodohospodářské**

Lokalita leží v jihovýchodní části řešeného území, při severovýchodní hranici obce Dobrošovice, o celkové velikosti cca 0,47 ha. Je uvažována pro rybníky. Bude zde respektováno území archeologických nálezů, stávající i navrhovaná trasa VN, včetně ochranných pásem.

**Z32 BV** plocha určená pro **BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží v jihovýchodní části řešeného území, při severovýchodní hranici obce Dobrošovice, o celkové velikosti cca 0,29 ha. Lokalita bude zpřístupněna navrhovanou komunikací Z33 DS. Další využití této lokality je podmíněno provedením biologického průzkumu. Bude zde respektováno území archeologických nálezů.

### **Z33 DS** plocha určená pro **DS - dopravní infrastruktura – silniční (úcelová komunikace)**

Lokalita leží v jihovýchodní části řešeného území, při severovýchodní hranici obce Dobrošovice, o celkové velikosti cca 0,08 ha. Lokalita zpřístupňuje navrhovanou lokalitu Z32 BV. Bude zde respektováno území archeologických nálezů a komunikační vedení.

### **Z34 BV** plocha určená pro **BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží v j jihovýchodní části řešeného území, při západní hranici obce Dobrošovice, o celkové velikosti cca 0,18 ha. Bude zde respektováno ochranné pásmo vedení el. energie, území archeologických nálezů, urbanisticky hodnotné území.

### **Z35 BV** plocha určená pro **BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží v jihovýchodní části řešeného území, při západní hranici obce Dobrošovice, o celkové velikosti cca 0,71 ha.

### **Z36 BV** plocha určená pro **BV - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

Lokalita leží v jihovýchodní části řešeného území, při západní hranici obce Dobrošovice, o celkové velikosti cca 1,49 ha. Bude zde respektováno vedení a OP el. energie, meliorované plochy.

## **Plochy přestavby k.ú. Jesenice u Sedlčan**

### **P1 OV** plocha určená pro **OV plochy občanského vybavení – veřejnou infrastrukturu**

Lokalita leží ve střední části řešeného území, ve středu obce Jesenice, o celkové velikosti cca 0,15 ha. Stávající plocha pro bydlení je nově navržena pro občanskou vybavenost – veřejnou infrastrukturu.

*V případě řešení vlivů hluku v lokalitách musí být splněny limity hluku ve smyslu Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění.*

## **Veřejná dopravní a technická infrastruktura**

Všechny zastavitelné lokality budou napojeny na místní komunikační síť buď stávající, nebo jsou k zastavitelným plochám navrženy nové komunikace pro jejich zpřístupnění. Pro větší lokality pro bydlení Z11 BV a Z16 BV již jsou zpracované zastavovací a územní studie, které budou respektovány.

Zároveň budou nové plochy zásobovány energiemi, ze stávajících, nebo navržených připojovacích bodů.

Součástí výše vymezených zastavitelných ploch budou tedy také, dle potřeby území a dle zákonů a vyhlášek, pozemky dopravní a technické infrastruktury, případně pozemky veřejných prostranství a zeleně.

## **Pro zastavitelné plochy platí podmínky pro využití a prostorové uspořádání dle kap. č. 6.**

### 3.3. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

V územním plánu Jesenice je vymezena jedna plocha přestavby P1 - OV. Stávající plocha určená pro bydlení bude převedena na plochu pro občanskou vybavenost – veřejnou infrastrukturu.

### 3.4. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

V územním plánu Jesenice je sídelní zeleň zastoupena v plochách s rozdílným využitím a v plochách určených pro zeleň soukromou a vyhrazenou a pro zeleň veřejnou. Tyto plochy jsou doplněny linií zelení podél vodotečí, rybníků a plochami zeleně podél silnic, místních komunikací a cest, čímž je sídelní zeleň propojena dále do území. Tyto plochy územní plán respektuje.

Při rozhodování v území je nezbytné dbát na to, aby plochy sídelní a veřejné zeleně byly zřizovány i v rámci nově zastavitelných ploch.

Územní plán navrhuje jako plochy sídelní zeleně plochy Z17 a-d ZS, které v rámci plochy Z16 BV, určené pro bydlení, tuto plochu rozčleňují.

#### **4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH UMÍSTĚOVÁNÍ**

Koncepce a zásady uspořádání veřejné dopravní a technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkresu č. 4 Koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury.

##### **4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

###### **SILNIČNÍ DOPRAVA**

Současné vedení silnic II. třídy II/120, silnic III. třídy III/0187 a III/1203 a místních komunikací systému obce je respektováno, stejně jako současné vedení ostatních komunikací v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití. ÚP připouští jejich rozvoj jak v rámci zastavitelných ploch, tak v případě potřeby na zbývajícím území obce.

ÚP vymezuje pro dopravní infrastrukturu – silniční (DS) plochy Z14 (Jesenice), Z21 (Doblovičky) a Z33 (Dobrošovice) pro zpřístupnění rozvojových ploch.

###### **PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA**

Současné vedení značených pěších a cyklistických tras je v území stabilizováno.

Nově se v území připravuje cyklotrasa Jakuba Krčína po místních komunikacích a polních cestách a dále ÚP vymezuje plochy nemotorové dopravy pro vedení pěší stezky (DX) Z37.

##### **4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

###### **4.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

V obci Jesenice včetně částí Doublovičky a Dobrošovice je vybudován veřejný vodovod. Zásobování vodou v ostatních částech na správním území obce je řešeno individuálními studny.

Pro veřejný vodovod jsou využívány vodní zdroje – vrtané studny s vydatností  $Q_z=3,0$  l/s v údolní nivě Novohraského potoka, kde je čerpání s výtlačkem do vodojemu 250 m<sup>3</sup> ( $H_{max}=418$  m n.m.) V těsné blízkosti vodojemu je úpravná vody na odstraňování manganu, radonu a zajišťující bakteriologické zabezpečení vody. Z vodojemu v Doublovičkách jsou všechny připojené části zásobeny rozvodnými řady PE D=63-110 mm.

Pro zásobování vodou nových lokalit v Jesenici, Doublovičkách a Dobrošovicích určených pro výstavbu je uvažováno s rozšířením veřejného vodovodu.

V místních částech správního území na katastrech obcí, kde není veřejný vodovod, budou využívány nové domovní studny individuálního zásobování.

###### **4.2.2. ODKANALIZOVÁNÍ**

V obci Jesenice s částí Doublovičky je vybudována veřejná splašková kanalizace s čistírnou v západní části v Jesenici. Mechanicko-biologická čistírna s aktivací má návrhovou maximální kapacitu 700 EO. V současné době je dle bilančních údajů provozovatele její využitá kapacita cca 250 EO. Toho času se na ČOV bude připojovat splašková kanalizace ze sousední obce Nedrahovice a předpokládá se, že v horizontu dvou roků se napojí obecní část Dobrošovice.

V ostatních částech obce se neuvažuje, vzhledem k jejich rozsahu, s výstavbou splaškové kanalizace a ČOV. Likvidace odpadních vod z nemovitostí bude zajištěna buď vyvážením jímek, nebo výstavbou domovních čistíren v souladu s platnou legislativou. Do doby naplnění kapacity ČOV Jesenice je možné navázání v souladu se schváleným provozním řádem. Další dovoz obsahu žump je možný na MěČOV Sedlčany.

Odvádění dešťových vod v obcích je řešeno systémem dešťové kanalizace v kombinaci s příkopy a místními vodotečemi. Likvidace dešťových vod z rozvojové zástavby bude řešena rozšířením stávajícího odvodňovacího systému pro veřejné plochy. Srážkové vody ze staveb a přilehlých pozemků budou

řešeny v souladu s platnými předpisy. Je uvažováno převážně s jejich vsakem, případně retencí na pozemcích staveb.

ČOV má navržené ochranné pásmo 50 m.

#### 4.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Dotčeným územím prochází venkovní vedení VN 22 kV napájené z rozvodny Sedlčany. Z tohoto vedení je napájeno 16 trafostanic pro stávající zástavbu obce Jesenice a pod ní spadající sídelní celky.

Rozmístění výše uvedených trafostanic a míst napájení je následující:

Mezné - trafostanice PB\_6504.

Hulín (část Dolce) - trafostanice PB\_4254.

Jesenice - trafostanice PB\_4029, PB\_4215, PB\_6459, PB\_6905.

Doublovičky - trafostanice PB\_4906, PB\_4030, PB\_0160.

Martinice a část zástavby Zadní Boudy - trafostanice PB\_4031.

Zbývající část zástavby Zadní Boudy - trafostanice PB\_6646

Přední Boudy - trafostanice PB\_6611.

Dobrošovice - trafostanice PB\_4032.

Sovův mlýn – trafostanice PB\_6582.

Vršovice - trafostanice PB\_6461.

Strnadovský mlýn - trafostanice PB\_4901.

Vzhledem ke změně využití území v blízkosti trafostanice PB\_4215 v obci Jesenice je uvažováno se zrušením uvedené stanice vč. dotčené části venkovního vedení VN. Náhradou se uvažuje s výstavbou trafostanice TS2, umístěné mimo výše uvedený prostor OS.

Výkonová rezerva stávajících trafostanic bude využita pro napájení části rozvojových ploch a nové zástavby v řešeném území.

Pro zbývající novou zástavbu v rozvojových plochách je uvažováno s výstavbou trafostanic TS1, TS3, TS4 a TS5 o výkonu do 1x 400 -630 kVA. Předpokládané umístění těchto trafostanic je následující:

Trafostanice TS1 bude umístěna v obci Hulín.

Trafostanice TS3 bude umístěna při silnici mezi obcemi Jesenice a Doublovičky.

V obci Martinice je navrhováno umístění trafostanice TS4.

Navrhovaná trafostanice TS5 bude umístěna v obci Dobrošovice.

Pro napájení výše uvedených nových trafostanic budou využita stávající venkovní vedení VN, která budou v nezastavěném území dle potřeby rozšířena. V zastavěném území budou použita kabelová vedení VN uložená v zemi.

#### 4.2.4. TELEKOMUNIKACE

Koncepce stávajícího řešení se nemění, uliční telekomunikační rozvody (telefon, internet, atd.) budou ve vazbě na požadavky obyvatel postupně realizovány do všech míst realizované a budoucí zástavby. Trasy těchto vedení budou, stejně jako trasy energetických vedení, situovány podél místních komunikací v souladu s požadavky jejich provozovatele, požadavky platných norem a souvisejících předpisů.

Katastrálním územím prochází dálkový telekomunikační kabel.

Procházející významné radioreléové paprsky viz výkresová část, nejsou pro rozvoj obce omezením.

Pro bezdrátové komunikace jsou k dispozici telefonní síť mobilních operátorů, stávající vzdušné síť a satelitní vysílání.

#### 4.2.5. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Koncepce uličního venkovního osvětlení ve všech místních částech obce se územním plánem nemění.

Veřejné osvětlení ve stávajících částech obcí bude postupně rekonstruováno.

Veřejné osvětlení v nových částech zástavby obcí a místních částí bude postupně doplňováno dle postupující zástavby. V těchto lokalitách budou, stejně jako ve stávajících místních částech, použita svítidla s malou spotřebou, vysokou svítivostí a dlouhou životností.

#### 4.2.6. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Řešené území není plynofikováno a do budoucna se s plynofikací neuvažuje.

#### 4.2.7. ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

V katastrálních územích není řešeno centrální vytápění a územní plán nemění koncepci stávajícího individuálního vytápění v území. Na plochách nové výstavby bude vytápění řešeno dle možnosti využití zdrojů tepla a dle individuálních požadavků investorů na použité energie a systémy.

Je doporučeno objekty (stávající i navrhované) vytápět ekologicky a omezit využívání fosilních paliv, které při provozu zdrojů tepla znečišťují ovzduší a zhoršují životní prostředí.

#### 4.2.8. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

##### Likvidace odpadů

Stávající koncepce nakládání s odpady se nemění.

V současné době je nakládání s odpady v obci řešeno obecní vyhláškou v souladu se zákonem o odpadech. TKO je periodicky odvážen smluvní organizací na řízenou skládku mimo katastrální území. V řešeném území jsou v celém území v dostatečné míře situovány plochy s kontejnery na dočasné shromažďování tříděného odpadu.

Odpadová hospodářství stávajících i navrhovaných ploch je nutno řešit v souladu s platnou legislativou.

##### Pasportizace skládek v území

V řešeném území nejsou lokalizovány stávající skládky, sběrné dvory a ani zde nebudou zřizovány. Plochy dříve užívané k ukládání odpadů a případné živelné černé skládky v území je třeba důsledně monitorovat a postihovat.

### 4.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Stávající zařízení občanské vybavenosti jsou v území stabilizována a jsou v územním plánu Jesenice respektována ve svých současných plochách. Tyto pozemky jsou vyjádřeny v grafické dokumentaci územního plánu:

<b>OV</b>	občanské vybavení - veřejná infrastruktura
<b>OS</b>	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
<b>OH</b>	občanské vybavení - hřbitovy

V územním plánu jsou nově vymezeny následující nové zastavitelné a přestavbové plochy pro občanskou vybavenost:

Z6 OV a Z7 OV	- plochy pro rekreační vybavenost území (rozšíření stávajícího rekreačního areálu)
Z15 OS	- plocha pro sportovní a rekreační využití
Z26 OV	- plocha pro rekreační vybavenost území (penzion)
P1 OV	- plocha přestavby pro občanskou vybavenost (komunitní centrum, dům seniorů)

Ve správním území Jesenice je občanská vybavenost na přiměřené úrovni, s využíváním blízkých Sedlčan pro chybějící složky. S rozvojem občanské vybavenosti je možné počítat i v rámci stávajících a zastavitelných ploch, vymezených v územním plánu pro bydlení. Může se jednat o vybavenost ve více oblastech viz kap. 6. U stávajících i u budoucích občanských zařízení platí omezení, že jejich negativní vliv na životní prostředí nebude překračovat hranici hygienických předpisů.

#### 4.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Územní plán Jesenice potvrzuje stávající koncepci plochy veřejných prostranství, která jsou zde obsažena a zastoupena v plochách dopravní infrastruktury, veřejných prostranstvích zeleně, v plochách občanské vybavenosti a plochách bydlení.

Veřejná prostranství mohou být zřizována i na ostatních stávajících plochách. V rámci nových zastavitelných ploch je také vhodné zřizovat veřejná prostranství, která budou vymezena v dalších stupních řízení.

### **5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

#### 5.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

##### Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán respektuje krajinné hodnoty území a stávající uspořádání krajiny se návrhem územního plánu výrazně nezmění.

Podmínky využití území pro plochy nezastavěného území regulují změny v území. Jedná se zejména o plochy s využitím pro plochy zemědělské, plochy lesní, plochy smíšené nezastavěného území a plochy přírodní.

Stanovení koncepčních podmínek pro změny v nezastavěném stabilizovaném území:

Respektování prvků územního systému ekologické stability

Respektování a možnost doplnění přírodních prvků v krajině, kdy se jedná zejména o plochy smíšené nezastavěného území – meze zarostlé dřevinami a remízy a prvky ÚSES

Respektování lesních ploch

Umožnění revitalizace vodních toků, včetně obnovy a zakládání drobných vodních ploch a břehových porostů

Zajištění ochrany vodních zdrojů

##### Ochrana přírody, krajiny

Chráněná krajinná oblast: **ne**

Zastavěné území v I. Zóně CHKO: **ne**

NATURA 2000 - evropsky významná lokalita: **ne**

NATURA 2000 - ptačí oblast: **ne**

Národní přírodní rezervace: **ne**

Přírodní rezervace: **ne**

Přírodní park: **ne**

Přírodní památka: **ne**

Památný strom: **ano (1x Jesenická lípa)**

**Významné krajinné prvky** (VKP) jsou zastoupeny lesními porosty, vodními toky, rybníky a nivami vodních toků

## Vymezení ploch

Ve volné krajině řešeného území jsou zastoupeny následující funkční plochy:

<b>W</b>	plochy vodní a vodohospodářské
<b>NZ</b>	plochy zemědělské
<b>NL</b>	plochy lesní
<b>NP</b>	plochy přírodní
<b>NSx</b>	plochy smíšené nezastavěného území, p-přírodní, v-vodohospodářská, r-rekreace nepobytová, n-nerostné suroviny
<b>TI</b>	plochy technické infrastruktury
<b>DS</b>	dopravní infrastruktura

Podíl zeleně v území bude dále umocněn doplňováním zeleně a stromořadí podél vodotečí, rybníků, komunikací, cest a hranic pozemků, včetně ploch zemědělské výroby a včetně ponechání remízků a stávajících keřových linií v úvozech a na mezích.

Další plochy vymezené pro zřízení krajině zeleně jsou určeny pro založení a doplnění prvků ÚSES.

## PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

V řešeném území je vymezeno 18 ploch změn v krajině. Plochy jsou určeny k založení prvků ÚSES, ke změně ploch zemědělských na plochy přírodní a nacházejí se v těchto lokalitách:

- K1 NP** Plocha pro krajinou zeleň k založení části **LBK1**, rozloha cca 0,02 ha
- K2 NP** Plocha pro krajinou zeleň k založení části **LBK2**, rozloha cca 0,40 ha
- K3 NP** Plocha pro krajinou zeleň k založení části **LBK2**, rozloha cca 0,53 ha
- K4 NP** Plocha pro krajinou zeleň k založení části **LBK2**, rozloha cca 0,36 ha
- K5 NP** Plocha pro krajinou zeleň k založení části **LBK3**, rozloha cca 0,17 ha
- K6 NP** Plocha pro krajinou zeleň k založení části **LBK2**, rozloha cca 0,36 ha
- K7 NP** Plocha pro krajinou zeleň k založení části **LBK2**, rozloha cca 0,23 ha
- K8 NP** Plocha pro krajinou zeleň k založení části **LBK6**, rozloha cca 0,56 ha
- K9 NP** Plocha pro krajinou zeleň k založení části **LBK4**, rozloha cca 1,04 ha
- K10 NP** Plocha pro krajinou zeleň k založení části **LBK6**, rozloha cca 0,19 ha
- K11 NP** Plocha pro krajinou zeleň k založení části **LBK3**, rozloha cca 0,06 ha
- K12 NP** Plocha pro krajinou zeleň k založení části **LBK6**, rozloha cca 0,28 ha
- K13 NP** Plocha pro krajinou zeleň k založení části **LBK6**, rozloha cca 0,14 ha
- K14 NP** Plocha pro krajinou zeleň k založení části **LBK6**, rozloha cca 0,73 ha
- K15 NP** Plocha pro krajinou zeleň k založení části **LBK6**, rozloha cca 0,07 ha
- K16 NP** Plocha pro krajinou zeleň k založení části **LBK6**, rozloha cca 0,57 ha
- K17 NP** Plocha pro krajinou zeleň k založení části **LBK6**, rozloha cca 0,01 ha
- K18 NP** Plocha pro krajinou zeleň k založení části **LBK6**, rozloha cca 0,85 ha

**Podmínky využití těchto ploch** stanoví kapitola 5.2. a kapitola 6. územního plánu.

## 5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY - ÚSES

ÚSES není naznačen v ÚAP, ani upřesněn v ZÚR. Nadregionální ani regionální úroveň ÚSES se v řešeném území nevyskytuje. Těsně za jižní hranicí řešeného území po hřbetu Zvěřince prochází regionální biokoridor.

Na lokální úrovni je oproti vymezení v původním územním plánu navrženo propojení lokálních biokoridorů údolí vodních toků i v zastavěném území Jesenice a jsou doplněny dva lokální biokoridory normální hydrické řady (lesních společenstev) s vloženými lokálními biocentry, které navazují na biokoridory vymezené v územních plánech sousedních obcí.

### V řešeném území jsou vymezeny:

lokální biokoridor **LBK 1** lesních společenstev

- lokální biocentrum **LBC 1-1** Hůrka

lokální biokoridor **LBK 2** lesních společenstev

- lokální biocentrum **LBC 2-1** Stříbrný les

lokální biokoridor **LBK 3** nivy potoka

- lokální biocentrum **LBC 3-1** louky pod Hulínem

lokální biokoridor **LBK 4** nivy Sedleckého potoka

- lokální biocentrum **LBC 4-1** louky u Strnadovského mlýna
- lokální biocentrum **LBC 4-2** u hřiště
- lokální biocentrum **LBC 4-3** pod vsí

lokální biokoridor **LBK 5** nivy Novodvorského potoka

- lokální biocentrum **LBC 5-1** louky a les na Novodvorském potoce

lokální biokoridor **LBK 6** společenstev normální hydrické řady

- lokální biocentrum **LBC 6-1** kóta 454

LIMITY PRO PRVKY ÚSES:

### BIOKORIDORY

#### Přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.)
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití, nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.

#### Podmíněně přípustné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru.



- zakládání přírodních vodních ploch

#### Nepřípustné:

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

### BIOCENTRA

#### Přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití, nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.

#### Podmíněně přípustné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra.
- zakládání přírodních vodních ploch

#### Nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES.
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocentra, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněné

### 5.3. PROSTUPNOST KRAJINY

V řešeném správním území obce Jesenice je prostupnost krajiny zabezpečena stávajícími silnicemi II. a III. třídy, místními a účelovými komunikacemi, které řešení územního plánu zachovává.

Řešeným územím prochází značené cyklistické a pěší turistické trasy. Pro tuto dopravu je možné využívat i síť místních a účelových komunikací.

Všechny komunikace, které umožňují prostupnost krajiny, územní plán zachovává a nově navrhuje pěší propojení z Doubloviček do Jesenice a vkládá do území trasu nové cyklostezky.

V zastavěných částech by měly podél místních komunikací vznikat chodníky, alespoň jednostranně.

Pro umožnění a zachování migrace volně žijících živočichů jsou chráněny stávající prvky zeleně a vod v krajině a navrženy a doplněny prvky ÚSES.

### 5.4. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V řešeném území se nachází přírodní prvky, které současně plní protierozní, krajinářskou i rekreační funkci. Speciální opatření proti vodním erozím nejsou v územním plánu navržena. Protierozní funkci mají v území plochy rozptýlené zeleně a travnaté plochy, zvláště na nivách vodotečí. Je doporučena orba po vrstevnici a cyklická změna kultur spolu s ostatními prvky zemědělské výroby zpevňujícími půdu.

Proti větrným erozím působí v území stromořadí podél vodních toků, podél cest a komunikací. Zeleň je také navržena v rámci prvků ÚSES. Stávající vzrostlou zeleň, remízky a stromořadí je nutno udržovat a průběžně obnovovat.

## 5.5. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Řešeným územím prochází Sedlecký potok, který má stanovené záplavové území Q5, Q20 a Q100. Hranice vymezeného záplavového území Q100 a aktivní zóna záplavového území je vynesena v územním plánu a územní plán ho respektuje. Kromě okraje plochy pro tělovýchovná a sportovní zařízení, kde bude při okraji navržena zeleň, se navrhované zastavitelné plochy nenachází v blízkosti záplavového území, ani v blízkosti aktivní zóny stanoveného záplavového území.

Obec má zpracovaný Povodňový plán obce Jesenice. Pro ochranu před povodněmi musí být kladen důraz na prevenci, kdy pomocí agrotechnických a technických opatření bude využita přirozená i umělá retenční území a bude docíleno zpomalení a omezování povrchového odtoku vod.

Pro zastavitelné plochy je stanoven koeficient zastavěných ploch (kapitola 6.3.).

Podél všech vodních toků je nutné dodržovat oboustranně vymezený, nezastavitelný manipulační prostor pro výkon správy toku. Pro tyto plochy v území platí §49 Zákona o vodách č. 254/2001 Sb., v platném znění.

## 5.6. REKREACE

Rekreační využití krajiny území je ovlivněno charakterem a vysokou kvalitou krajiny, která je zvlněná, s vodními plochami a s lesními porosty. Krajina je vhodná pro cyklistickou a pěší turistiku.

Územní plán respektuje stávající plochy individuální pobytové rekreace v jejich dosavadních lokalitách v území a tyto plochy doplňuje. Objekty pro individuální rekreaci mohou vznikat i v rámci obytných území.

Zároveň jsou v území dvě stávající a jedna nově navržená (Z26 OV) lokalita pro hromadnou rekreaci se sportovním i rekreačním využitím. Jednu ze stávajících lokalit územní plán rozšiřuje (Z6 a Z7 OV).

Ke sportovní rekreaci obyvatel je také určena nová plocha rozšiřující stávající sportovní plochy, určená pro sportoviště a relaxaci v Jesenici (Z15 OS).

## 5.7. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

V řešeném území nejsou evidovány plochy ložisek nerostných surovin, chráněných ložiskových území, ani poddolovaná území. V území se nenachází sesuvy, ani jiné svahové deformace nepříznivě ovlivňující inženýrsko-geologické poměry. Územní plán nepředpokládá využití území pro těžební činnosti.

## 5.8. POŽADAVKY OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Na správním území obce Jesenice se nevyskytují stavby, ani plochy území v zájmu Ministerstva obrany ČR.

## **6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘADÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

### 6.1. ČLENĚNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití, vyznačené v územním plánu Jesenice, jsou na výkresech územního plánu rozlišeny barevně, stabilizované (tj. stávající) plochy jsou vyznačeny plně a plochy změn (zastavitelné) šrafovaně a jsou popsány kódem. V řešeném území se vyskytují tyto plochy:

- BV** plochy bydlení v rodinných domech - venkovské
- RI** rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- OV** občanské vybavení - veřejná infrastruktura
- OS** občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
- OH** občanské vybavení – hřbitovy
- VD** výroba a skladování – drobná řemeslná výroba
- VZ** výroba a skladování - zemědělská výroba
- DS** dopravní infrastruktura - silniční
- TI** technická infrastruktura - inženýrské sítě

- PV** veřejná prostranství  
**ZV** veřejná prostranství - veřejná zeleň  
**ZS** zeleň - soukromá a vyhrazená  
**W** plochy vodní a vodohospodářské  
**NZ** plochy zemědělské  
**NL** plochy lesní  
**NP** plochy přírodní  
**NSx** plochy smíšené nezastavěného území, funkce: p-přírodní, v-vodohospodářská, r-rekreace nepobytová, z-zemědělská, n-nerostné suroviny

**6.2 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH**

Pro využití jednotlivých ploch a pozemků v územním plánu je nutno respektovat regulativy jednotlivých druhů ploch a územní limity zasahující na dané území.

Ke každému typu plochy jsou stanoveny podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a podmínky prostorového uspořádání viz kapitola 6.3. Podmínky platí pro plochy stabilizované i plochy změn.

**BV PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ**

Hlavní využití území:

- stavby a pozemky rodinných domů
- usedlosti s hospodářským zázemím

Přípustné využití území:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, veřejné zeleně
- zahrádky, zahrady, užitkové zahrady individuální garáže, odstavné plochy, doplňkové stavby související s hlavním využitím plochy
- malá ubytovací zařízení (penziony), bytové domy do 3.NP, stavby pro individuální rekreaci
- pozemky související občanské vybavenosti (malé prodejny, ordinace, sportovně relaxační zařízení), pozemky dalších staveb a zařízení souvisejících s venkovským bydlením, které nesnižují kvalitu obytného prostředí a slouží především obyvatelům obce (domovní hospodářství, řemeslné provozovny, služby a malovýrobní služby a činnosti bez rušícího vlivu na životní prostředí)
- chov zvířectva v koncentracích dle hygienických požadavků
- dětská hřiště a drobná sportoviště

Nepřípustné využití území:

- veškeré činnosti, děje stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují stupeň zátěže, měřítko, nebo režim stanovený pro funkci bydlení v příslušných předpisech (zvýšená doprava, hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.)

**RI REKREACE – PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI**

Hlavní využití území:

- pozemky staveb pro rodinnou, individuální rekreaci

Přípustné využití území:

- malá ubytovací zařízení (penziony)
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pěší a cyklistické stezky, veřejná prostranství
- zeleň plošná a liniová, veřejná
- malá venkovní sportoviště, dětská hřiště
- individuální garáže, odstavné plochy
- bydlení

#### Nepřípustné využití území:

- všechna ostatní zařízení neuvedená jako hlavní a přípustná

### **OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA**

#### Hlavní využití území:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, pro veřejnou správu a administrativu, kulturu, požární ochranu, pro obchodní prodej, pro veřejnou rekreaci, přechodná ubytovací zařízení - penziony, sportovní relaxaci, stravování, služby, vědu a výzkum a pro církevní zařízení

#### Přípustné využití území:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství, veřejné zeleně, chodníky, cyklistické a pěší stezky
- související garáže a odstavné plochy
- bytové jednotky
- sklady zboží, drobná řemesla a jiné provozovny, jejichž vliv na životní prostředí nepřekročí hranice pozemku občanské vybavenosti
- drobná architektura, mobiliář
- dětská hřiště, menší sportoviště, hřiště, pobytové louky

#### Nepřípustné využití území:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškách a hygienických normách

### **OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ**

#### Hlavní využití území:

- pozemky sportovních zařízení a sportovních staveb, venkovní sportoviště, hřiště

#### Přípustné využití území:

- pozemky veřejných prostranství, veřejné zeleně, izolační zeleně, chodníky, odstavné plochy, cyklistické a pěší stezky
- souvisejících zařízení se sportovními aktivitami (sklady sportovních potřeb, servis a údržba ploch, šatny, toalety, klubovny)
- související stravovací a ubytovací zařízení
- dětská hřiště, zařízení pro relaxaci
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

#### Nepřípustné využití území:

- všechna ostatní zařízení neuvedená jako hlavní a přípustná
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru

### **OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY**

#### Hlavní využití území:

- pozemky hřbitovů
- hroby a hrobky, pomníky
- urnové háje, kolumbária

#### Přípustné využití území:

- rozptylové a vsypové louky
- pozemky veřejných prostranství, veřejné zeleně, izolační zeleně
- parkový mobiliář
- související stavby technické vybavenosti a provozního zázemí
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

#### Nepřípustné využití území:

- všechna ostatní zařízení neuvedená jako hlavní a přípustná

## **VD VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA**

### Hlavní využití:

- plochy pro výrobu, malovýrobu, řemeslnou a drobnou výrobu
- výrobní služby
- nevýrobní služby, servisy, opravy

### Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, manipulační plochy, garáže a odstavné plochy
- plochy zeleně, ochranné a izolační zeleně, pozemky veřejných prostranství
- související administrativa a prodej zboží
- sklady a skladovací zařízení

### Podmíněně přípustné využití:

- služební byty, ubytovací zařízení  
Podmínkou bydlení je dodržení hygienických podmínek.

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- zařízení, která nadměrně narušují prostředí a překračují zátěž území (ohrožující nadměrnou dopravou, hlukem, vibracemi, prachem, exhalacemi a pachy apod.)

## **VZ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA**

### Hlavní využití:

- plochy pro stavby zemědělské, lesnické a rybářské výroby a přidružené drobné výroby, včetně skladovacích zařízení

### Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, manipulační plochy
- plochy zeleně, ochranné a izolační zeleně
- zahradnictví
- výroba, skladování a služby nezemědělského charakteru
- stavby pro související administrativu
- veterinární zařízení
- technologická zařízení

### Podmíněně přípustné využití:

- služební byty, ubytovací zařízení, při dodržení hygienických podmínek
- rekonstrukce, změny ustájení, rozšíření areálu zemědělské výroby jsou podmíněny tím, že celková zátěž provozu nepřekročí pásmo hygienické ochrany a provoz nebude narušovat stávající a navrhované plochy pro bydlení

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

## **DS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNIČNÍ**

### Hlavní využití území:

- pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací pro silnice, pro místní a účelové komunikace, včetně mostů, náspů, zářezů, opěrných zdí
- plochy zastávek veřejné dopravy, odstavná a parkovací stání aut, pěší a cyklistické komunikace a chodníky
- veřejná prostranství

### Přípustné využití území:

- vedení a zařízení technické infrastruktury (souběžné, nebo křižující inženýrské sítě, trafostanice)
- veřejná zeleň, izolační zeleň, stromořadí a pozemky pro travnatou a keřovou zeleň

### Nepřípustné využití území:

- všechna ostatní zařízení, která nejsou uvedena jako hlavní a přípustná

## **TI TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ**

### Hlavní využití území:

- pozemky, vedení, areály a stavby sítí a zařízení technické infrastruktury, týkající se zásobování vodou, likvidace odpadních a dešťových vod, zásobování el. energií, veřejného osvětlení, zařízení informatiky a spojů a jiných (alternativních) energetických zařízení

### Přípustné využití území:

- pozemky související dopravní infrastruktury, související garáže a parkoviště aut
- sklady posypového materiálu
- pozemky veřejné zeleně, ochranná a izolační zeleň

### Nepřípustné využití území:

- všechna ostatní zařízení, která nejsou uvedena jako hlavní a přípustná

## **PV VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

### Hlavní využití území :

- pozemky veřejných prostranství, návsi, ulice

### Přípustné využití území :

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky sídelní, veřejné a izolační zeleně
- občanská vybavenost slučitelná s veřejným prostranstvím - dětská hřiště, přístřešky veřejné dopravy, lavičky, drobná architektura (pomníky, kapličky, křížky, výtvarná díla), vodní prvky (kašny, pítka) a vodní plochy
- místa pro třídění odpadu
- místní a účelové komunikace, přístupové cesty k domům a k objektům, pěší chodníky, zpevněné plochy, parkoviště aut, cyklostezky a odpočívadla cyklostezek

### Podmíněně přípustné využití území :

- kulturní, církevní, sportovní zařízení a objekty s prodejem zboží jsou přípustné při splnění podmínek dotčených orgánů

### Nepřípustné využití území :

- všechna ostatní zařízení, která nejsou uvedena jako hlavní, přípustná a podmíněně přípustná

## **ZV VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ**

### Hlavní využití území:

- pozemky zeleně veřejných prostranství
- pozemky veřejných prostranství, návsi

### Přípustné využití území:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- občanská vybavenost slučitelná s veřejným prostranstvím - dětská hřiště, přístřešky veřejné dopravy, lavičky, kulturní a církevní objekty, drobná architektura (pomníky, kapličky, křížky, výtvarná díla), vodní prvky (kašny, pítka) a vodní plochy
- účelové komunikace, přístupové cesty k domům a k objektům, pěší chodníky, cyklistické stezky

### Nepřípustné využití území:

- všechna ostatní zařízení, která nejsou uvedena jako hlavní a přípustná

## **ZS ZELENĚ - SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ**

### Hlavní využití:

- plochy většinou soukromé zeleně v zastavěném a zastavitelném území, zejména zahrady a sady nezahrnuté do jiných druhů ploch

### Přípustné využití:

- stavby související se zahradničením, nesnižující kvalitu obytného prostředí a sloužících obyvatelům obce pro domovní hospodářství, kůlny na zahradní nářadí
- procházející inženýrské sítě a jejich zařízení, příjezdové komunikace
- oplocení
- drobné stavby

#### Nepřípustné využití území:

- všechna ostatní zařízení, která nejsou uvedena jako hlavní a přípustná

### **W PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

#### Hlavní využití území:

- pozemky vodních ploch a vodních toků, rybníky, vodní nádrže a jejich hráze, pozemky vodohospodářské

#### Přípustné využití území:

- související, souběžné, nebo křížující trasy veřejné dopravní a technické infrastruktury a jejich zařízení
- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky
- další objekty patřící k vodohospodářským zařízením
- doprovodná zeleň, břehové porosty
- zařízení pro chov ryb
- protipovodňová opatření

#### Nepřípustné využití území:

- všechny stavby a činnosti, které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné

### **NZ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

#### Hlavní využití území:

- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, pastevectví a údržbu ploch (meliorační stavby, závlahová zařízení, odvodňovací příkopy, polní hnojiště, stohy, protierozní opatření, jednoduché přístřešky pro chov dobytka a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace, pastevní areály apod.)

#### Přípustné využití území:

- veřejná a související dopravní a technická infrastruktura, cyklistické a pěší stezky
- krajinná zeleň (meze, remízky, doprovodná zeleň podél cest a vod, solitéry)
- drobná architektura (křížky, kapličky, boží muka)

#### Podmíněně přípustné využití území:

- zařízení pro turistiku - odpočívadla a informační místa podél cest, pokud tato zařízení nenaruší krajinný ráz, za podmínky stanovených dotčenými orgány a zákony

#### Nepřípustné využití území:

- vše ostatní co není uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné a vše co by dále odporovalo zákonu o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění

### **NL PLOCHY LESNÍ**

#### Hlavní využití území:

- pozemky určené k plnění funkce lesa, lesní porosty
- pozemky zařízení pro lesní hospodářství a lesní prvovýrobu

#### Přípustné využití území:

- pozemky trvalých travních porostů, vodní toky, vodní plochy
- pozemky veřejné a související dopravní a technické infrastruktury, lesní, pěší a cyklistické stezky
- drobná architektura
- zařízení k obsluze lesních ploch

#### Podmíněně přípustné využití území:

- retenční a vodní nádrže, vodohospodářská zařízení (vodní zdroje, vodojemy, apod.), trafostanice
- stavby pro turistiku - odpočívadla a informační místa podél cest bez významného zásahu do porostů PUPFL

Podmíněně přípustné funkce jsou přípustné při splnění podmínek stanovených dotčenými orgány.

#### Nepřípustné využití území:

- vše co není uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné a vše co by dále odporovalo lesnímu zákonu

## **NP PLOCHY PŘÍRODNÍ**

### Hlavní využití území:

- pozemky přírodní, zeleň, vodní toky, vodní plochy, plochy lesní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny – plochy ÚSES

### Přípustné využití území:

- v nezbytném rozsahu pozemky veřejné dopravní a technické infrastruktury, cyklistické a pěší stezky
- drobná architektura (křížky, kapličky, boží muka)

### Podmíněně přípustné využití území:

- stavby pro turistiku - odpočívadla a informační místa podél cest bez významného zásahu do zeleně

Podmíněně přípustné funkce jsou přípustné při splnění podmínek stanovených dotčenými orgány.

### Nepřípustné využití území:

- vše co není uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné a vše co by dále odporovalo ochraně přírody

## **NSx PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

p-přírodní, v-vodohospodářská, r-rekreace nepobytová, z-zemědělská, n-nerostné suroviny

### Hlavní využití území:

- plochy smíšené nezastavěného území, funkčně nevyhraněné

### Přípustné využití území:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství
- stavby a zařízení pro ochranu přírody a krajiny
- veřejná dopravní a technická infrastruktura
- stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků
- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu
- cyklistické a pěší stezky, ekologická a informační centra
- drobná architektura (křížky, kapličky, boží muka)

### Nepřípustné využití území:

- vše co není uvedeno jako hlavní a přípustné a vše co by odporovalo ochraně přírody

**Podmínky využití ploch NS jsou stanoveny a doplněny s ohledem na kódy v indexu funkcí, které jsou ploše přiřazeny a jsou v ploše přípustné:**

Kódy funkcí:

### **p – přírodní**

V území je zastoupena přírodní funkce a musí být respektována ochrana přírody i v případě zastoupení dalších funkcí.

### **v-vodohospodářská**

V území je zastoupena kromě jiných i funkce vodohospodářská, jsou zde např. ochranná pásma vodních zdrojů, mokřady, zdroje vody, rybníky.

### **r-rekreace nepobytová**

V území je zastoupena možnost rekreace a relaxace s nezbytně nutným vybavením a stavbami pro nepobytovou rekreaci a sport, není zde povolena výstavba obytných budov. Plochy lze vybavit sportovními plochami, mobiliářem, vodními plochami.

### **z-zemědělská**

V území je zastoupena i funkce zemědělské výroby s možným chovem zvířat s oplocením, s krmítky a přístřešky pro zvířata.

### **n-nerostné suroviny**

V území se nachází dosud netěžené suroviny, nebo je zde dobývací prostor.



### 6.3. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

S ohledem na ochranu architektonické a urbanistické hodnoty obce a s ohledem na ochranu krajinného rázu jsou v územním plánu Jesenice stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Tyto podmínky se vztahují na zastavěné plochy i na zastavitelné plochy na celém řešeném správním území obce Jesenice:

#### **Výšková regulace, charakter a struktura zástavby**

Nové stavby nesmí významným způsobem narušit měřítko okolní zástavby a architektonický ráz obcí a místních částí, v území se nesmí umisťovat výškově a objemově nepřiměřené stavby, které by vytvářely nové nežádoucí dominanty v zastavěném i nezastavěném území a narušovaly by krajinný ráz.

Nová výstavba i dostavba na stailizovaných plochách v Jesenicích i ve všech místních částech musí měřítkem a výškou respektovat okolní stávající zástavbu.

Maximální výška nových budov ve stávajících i v rozvojových zastavitelných plochách:

**2 nadzemní podlaží s možností využití podkrovní.**

Maximální povolená výška nových halových objektů: **jednopodlažní hala.**

#### **Koeficient zastavěné plochy**

Pro nové zastavitelné plochy, stejně jako pro stávající zastavěné plochy, je stanoven koeficient zastavěné plochy = zastavěná + zpevněná plocha k celkové ploše pozemku:

Plochy BV, RI - maximálně 40% plochy pozemku.

Plochy OV, OS - maximálně 60% plochy pozemku.

Plochy VD a VZ - maximálně 65% plochy pozemku.

Případy, kde budou pozemky nestandardní rozlohy, se mohou posuzovat individuálně, v souladu s charakterem a hustotou okolní zástavby a krajinným rázem.

### 6.4. PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

V řešeném území je estetická hodnota krajiny vysoká. Krajinný ráz a zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika území je chráněna podle platné legislativy i územním plánem.

V řešeném území je ochrana dána podmínkami pro využití území a prostorovým uspořádáním funkčních ploch. V území není zasahováno do významných krajinných prvků, nebudou narušeny harmonické vztahy v krajině. V území nejsou navrženy plochy pro stavby, které by mohly trvale změnit krajinný ráz, nebo snížit jeho hodnotu. Dodržením stanovených podmínek prostorového uspořádání se nové plochy začlení nenásilně do okolní zástavby i do krajiny.

### **7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou graficky znázorněna na výkresu č.3 územního plánu – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Jsou popsány kódy s pořadovými čísly.

#### **7.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT (podle §170 stavebního zákona)**

Jedná se o plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, které jsou vymezené v územním plánu pro dopravní a technickou infrastrukturu:

### Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

- VD1** MÍSTNÍ KOMUNIKACE pro zpřístupnění lokality Z13 BV v Jesenici, k.ú. Jesenice u Sedlčan
- VD2** MÍSTNÍ KOMUNIKACE - propojení místní sítě v Doublovičkách, k.ú. Jesenice u Sedlčan
- VD3** KRČÍNOVA CYKLOSTEZKA, k.ú. Jesenice u Sedlčan, k.ú. Mezné, k.ú. Dobrošovice
- VD4** PĚŠÍ STEZKA, k.ú. Jesenice u Sedlčan

### Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

- VT1** KABELOVÉ VEDENÍ EL. ENERGIE, pro napojení TS1 (= VT5), k.ú. Mezné
- VT2** KABELOVÉ VEDENÍ EL. ENERGIE, pro zokruhování sítě a napojení TS3 (= VT7), k.ú. Jesenice u Sedlčan
- VT3** KABELOVÉ VEDENÍ EL. ENERGIE, pro napojení TS4 (= VT8, k.ú. Dobrošovice)
- VT4** KABELOVÉ VEDENÍ EL. ENERGIE, pro napojení TS5 (= VT9), k.ú. Jesenice u Sedlčan
- VT5** TRAFOSTANICE TS1 v Hulíně, k.ú. Mezné
- VT6** TRAFOSTANICE TS2 v Jesenici - přesunutá, k.ú. Jesenice u Sedlčan
- VT7** TRAFOSTANICE TS3 v Jesenici, k.ú. Jesenice u Sedlčan
- VT8** TRAFOSTANICE TS4 v Dobrošovicích, k.ú. Dobrošovice
- VT9** TRAFOSTANICE TS5 v Martinicích, k.ú. Jesenice u Sedlčan
- VT10** KANALIZACE - páteřní řady a napojovací místa splaškové kanalizace v Jesenici, k.ú. Jesenice u Sedlčan
- VT11** KANALIZACE - páteřní řady a napojovací místa splaškové kanalizace v Dobrošovicích, k.ú. Dobrošovice
- VT12** KANALIZACE - přečerpávací stanice odpadních vod v Dobrošovicích, k.ú. Dobrošovice
- VT13** KANALIZACE - výtlačný řad z Dobrošovic do Doubloviček, k.ú. Jesenice u Sedlčan, k.ú. Dobrošovice
- VT14** VODOVOD - páteřní řady a napojovací místa vodovodu v Jesenici, k.ú. Jesenice u Sedlčan
- VT15** VODOVOD - páteřní řad vodovodu v Dobrošovicích, k.ú. Dobrošovice

Další zařízení veřejné technické a dopravní infrastruktury - uliční rozvody el. energie, spojů, vodovodu, kanalizace a odvodnění, místní komunikace a chodníky, včetně objektů s nimi souvisejícími, jsou a budou veřejně prospěšnými stavbami s možností jejich vyvlastnění (možnost věcného břemene) podle §170 STZ. To bez ohledu na to, že na výkrese veřejně prospěšných staveb nejsou jmenovaná zařízení graficky znázorněna. Konkrétní trasování místních komunikací a zařízení technické infrastruktury bude předmětem a vyplyne z následných samostatných řízení.

Pro liniové stavby technické infrastruktury platí možnost omezení vlastnického práva (druh vyvlastnění) věcným břemenem.

### 7.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT (podle §170 stavebního zákona)

V územním plánu Jesenice jsou vymezeny následující plochy pro veřejně prospěšná opatření, která je možno vyvlastnit. Jedná se o plochy, které jsou určeny k založení a doplnění prvků ÚSES:

- VU1** PLOCHA PRO KRAJINNOU ZELEŇ k založení části LBK 1, k.ú. Mezné
- VU2,3,4,6,7** PLOCHY PRO KRAJINNOU ZELEŇ k založení částí LBK 2, k.ú. Jesenice u Sedlčan (VU2,3,4), k.ú. Mezné (VU6,7)

- VU5,11** PLOCHY PRO KRAJINNOU ZELEŇ k založení části LBK 3, k.ú. Jesenice u Sedlčan (VU11), k.ú. Mezné (VU5)
- VU8,10,12,13,14,15,16,17,18** PLOCHY PRO KRAJINNOU ZELEŇ k založení části LBK 6, k.ú. Jesenice u Sedlčan
- VU9** PLOCHA PRO KRAJINNOU ZELEŇ k založení části LBK 4, k.ú. Jesenice u Sedlčan

### 7.3. STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Na správním území obce Jesenice se nenachází žádné stavby, ani opatření pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

### 7.4. PLOCHY URČENÉ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT

V územním plánu Jesenice nejsou vymezeny plochy, které by byly určeny pro asanaci s vyvlastněním.

Během platnosti územního plánu však postupně může docházet k odstraňování jednotlivých zchátralých objektů s tím, že jejich pozemky budou využívány v souladu s podmínkami územního plánu.

## **8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Územní plán Jesenice nenavrhuje veřejně prospěšné stavby, ani veřejná prostranství a opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo podle §101 stavebního zákona.

## **9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

V územním plánu Jesenice nebylo nutno řešit kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona.

## **10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

V územním plánu Jesenice jsou vymezeny dvě plochy pro územní rezervy, obě s budoucím možným využitím pro **BV** - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské.

Plocha **R1** leží ve středu místní části Mezné a plocha **R2** při severní hranici obce Jesenice.

Požadavkem pro využití ploch bude prověření potřeby rozvoje obce a možnost napojení lokalit na dopravní a technickou infrastrukturu.

## **11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

V územním plánu Jesenice nejsou vymezeny plochy, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

## **12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

V územním plánu Jesenice nejsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

### **13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

V územním plánu Jesenice nejsou vymezeny plochy ani koridory, ve kterých by bylo jejich využití podmíněno pořízením a vydáním regulačního plánu.

### **14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Časový průběh navrženého rozvoje obce Jesenice a okolní krajiny bude dlouhodobý, etapizace záměrů (pořadí změn v území) není proto v územním plánu navržena.

### **15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY, NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

V územním plánu Jesenice jsou stávající stavby, pro které musí vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt. Tato podmínka platí pro vyhlášené nemovité kulturní památky.

### **16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Textová část územního plánu obsahuje 28 listů formátu A4.

Grafická část návrhu územního plánu obsahuje 4 výkresy:

1.	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
2.	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
3.	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000
4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1 : 5 000