

# ÚZEMNÍ PLÁN

# VELIŠ

textová část  
včetně odůvodnění

Zadavatel: Obec Veliš  
Veliš 1  
257 06 Louňovice pod Blaníkem

Pořizovatel: Obecní úřad Veliš  
starosta obce Petr Mach, pověřený zastupitel  
s osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti pořizovatele podle § 24 odst. 3 stavebního zákona na základě smlouvy uzavřené s paní Pavlou Bechyňovou

Projektant: Ing. arch. Ivana Schwarzmánová  
Smetanova 266  
280 02 Kolín 3  
ČKA 1195

Datum: červenec 2015

## **OBSAH NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **Obsah textové části**

- a) Vymezení zastavěného území**
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**
  - b.1) Koncepce rozvoje území
  - b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území
- c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**
  - c.1) Urbanistická koncepce
  - c.2) Vymezení zastavitelných ploch
  - c.3) Vymezení ploch přestavby
  - c.4) Systém sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**
  - d.1) Dopravní infrastruktura
  - d.2) Technická infrastruktura
  - d.3) Občanské vybavení
- e) 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**
  - e.1) Koncepce uspořádání krajiny
  - e.2) Ochrana přírody a krajiny
  - e.3) Územní systém ekologické stability
  - e.4) Prostupnost krajiny
  - e.5) Protierozní opatření
  - e.6) Ochrana před povodněmi
  - e.7) Koncepce rekreačního využití krajiny
  - e.8) Ochrana nerostných surovin
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
  - f.1) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání
  - f.2) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**
  - g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit
  - g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo**
- i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**
- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**
- k) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**
- l) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

### m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

#### Obsah výkresové části

01	Výkres základního členění území	1 : 5 000
02	Hlavní výkres	1 : 5 000
03	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

#### Seznam použitých zkratk:

MŽP	Ministerstvo životního prostředí České republiky
ORP	obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPO	veřejně prospěšné opatření
ZPF	zemědělský půdní fond
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
PUPFL	pozemky určené pro plnění funkce lesa
NBK	nadregionální biokoridor
RBK	regionální biokoridor
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
CHKO	chráněná krajinná oblast
EVL	evropsky významná lokalita
SZ	stavební zákon
RD	rodinný dům
NP	nadzemní podlaží
PP	podzemní podlaží
VTL	vysokotlaký plynovod
VN/VVN	vysoké a velmi vysoké napětí

## Obec Veliš

Opatření obecné povahy č. ...., kterým se vydává

### Územní plán Veliš

Zastupitelstvo obce Veliš příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů vydává územní plán Veliš.

#### a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k datu 15. 2. 2015 a tvoří jej 7 samostatných zastavěných území, která jsou zakreslena ve výkrese 01 Výkres základního členění území a 02 Hlavní výkres.

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

##### b.1) Koncepce rozvoje území

Územním plánem jsou vytvářeny podmínky pro přiměřený rozvoj bydlení ve všech sídlech obce, při zachování jejich osobitého vzhledu, jako sídel venkovského charakteru s dostatkem zeleně, s přiměřenou občanskou a technickou vybaveností, která odpovídá velikosti obce, tak aby obec byla i do budoucna atraktivní pro bydlení, rekreaci i turistický ruch, při zachování zemědělské výroby.

Koncepcí územního plánu jsou stanoveny podmínky pro účelné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, zejména kulturních a přírodních hodnot v krajině. Jsou dány podmínky pro zvýšení ekologické stability a retence vody v krajině včetně protierozních opatření.

##### b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

Územní plán zachovává všechny hodnoty území, především kulturní, historické a přírodní. Návrh zastavitelných ploch se nedotýká uvedených hodnot, případně je využití plochy podřízeno ochraně příslušné hodnoty.

##### Kulturní, architektonické a urbanistické hodnoty území:

- památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR,
- drobné památky (křížky, kapličky),
- území s archeologickými nálezy,
- stavby tradiční venkovské zástavby - nízkopodlažní objekty s výrazně podélným půdorysem krytým sedlovou střechou,
- urbanistické hodnoty historického jádra sídla Veliš, tvořeného zástavbou bývalých zemědělských usedlostí se zázemím zahrad ve tvaru okrouhlice.

### **Přírodní hodnoty:**

- územní systém ekologické stability (ÚSES),
- chráněné krajinné území (CHKO),
- významné krajinné prvky (VKP),
- evropsky významná lokalita (EVL),
- velký podíl lesů v území,
- kvalitní zemědělská půda (I. a II. třídy ochrany).

### **c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### **c.1) Urbanistická koncepce**

- Jednotlivá sídla řešeného území se budou i nadále rozvíjet jako samostatné celky, ve kterých bude zachována jejich stávající urbanistická struktura a celkový vzhled.
- Pro rozvoj funkce bydlení budou využity i plochy velkých zahrad a proluky v zastavěném území.
- Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území. Územním plánem je navržen hlavně rozvoj obytné funkce - výstavba rodinných domů venkovského charakteru se zahradami, s možností nerušícího hospodářského zázemí, nerušící vybaveností a službami.
- Nové zastavitelné plochy ve Veliši jsou navrženy zejména mimo CHKO a výhradně v návaznosti na zastavěné území.
- Územním plánem jsou stabilizovány plochy občanské vybavenosti v jednotlivých sídlech včetně ploch pro tělovýchovná a sportovní zařízení.
- Plochy pro zemědělskou výrobu jsou stabilizovány, nejsou navrhovány nové rozvojové plochy vyjma rozšíření plochy zemědělského areálu u Cimovalníku.
- Jsou vytvořeny podmínky pro umožnění stabilizace drobných, malých a středních podnikatelských subjektů bez negativního vlivu na okolí v rámci stávajících areálů, příp. jako součást obytné zástavby.
- Plochy s rozdílným způsobem využití jsou navrženy tak, aby umožňovaly mísení vzájemně slučitelných funkcí a zbytečně neomezovaly rozvoj sídel, ale zároveň aby nedocházelo ke vzájemným střetům jednotlivých funkcí v území.
- Územní plán nevymezuje další rozvojové plochy zástavby pro rodinnou rekreaci.
- Podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby došlo ke zlepšení kvality prostředí pro bydlení, byl ochráněn vzhled a struktura stávající zástavby a novou zástavbou nebyl narušen celkový charakter obce a krajinný ráz.
- Územní plán zachovává a navrhuje doplnění zeleně na přechodu zástavby do volné krajiny, s cílem lepšího zapojení jednotlivých sídel do krajiny, současně je navrženo doplnění stromořadí podél cest. U nově navržené

zástavby je ze stejného důvodu podmínkou pro její realizaci výsadba střední a vysoké zeleně.

- Územním plánem je řešena ochrana krajiny jako nezastavitelného území s výjimkou staveb uvedených v podmínkách funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití. Jsou navržena opatření pro podporu retenčních schopností krajiny, ekologické stability, důraz je kladen na protierozní opatření v krajině, její prostupnost a obnovu liniové zeleně.
- Územní plán navrhuje koncepci veřejné infrastruktury, tak aby byla zajištěna dostatečná kapacita pro rozvoj jednotlivých sídel.

### **Rozvoj jednotlivých sídel**

Veliš - bude rozvíjena jako hlavní sídlo obce a zůstane v ní i nadále soustředěna občanská vybavenost. Zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území a pro zástavbu je možné využít i plochy velkých zahrad a proluky v zastavěném území. Vymezena je plocha pro technickou vybavenost (ČOV). Stávající areály zemědělské výroby jsou stabilizované, navrhuje se pouze úměrný rozvoj zemědělského areálu u rybníka Cimovalníku.

Sedlečko u Veliše – nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy mimo hranice současně zastavěného území, pro výstavbu rodinných domů (bydlení venkovské) je možné využít plochy zahrad a proluky v zastavěném území. Stávající areál bývalé tvrze má dáno funkční využití jako plocha smíšená obytná.

Lipiny u Veliše - rozvoj výhradně bydlení venkovského je omezen na doplnění drobných ploch v zastavěném území a zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území. V zastavěném území je územním plánem stabilizovaná plocha rekreace a další rozvojové plochy pro rekreaci nejsou navrhovány.

Nespery - budou rozvíjeny jako sídlo s funkcí smíšenou obytnou - bydlením s možností nerušících služeb a nerušící výroby. Rozvojové plochy pro zástavbu jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území.

### **c.2) Vymezení zastavitelných ploch**

**Veliš:**

#### **Z01 Veliš - sever**

- bydlení v rodinných domech - bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství (PV) a plocha zeleně soukromé a vyhrazené (ZS).

omezení plochy:

- obslužná komunikace jako veřejně prospěšná stavba VD\_01,
- vytvoření veřejného prostranství 1000 m<sup>2</sup>,
- ochranné pásmo silnice III. třídy,
- hygienické pásmo živočišné výroby.

#### **Z02 Veliš – jihozápad**

- bydlení smíšené obytné venkovské (SV)

omezení plochy:

- ochranné pásmo silnice III. třídy,

- nadzemního vedení VN 22 kV a jeho ochranné pásmo,
- přivaděč z vodojemu,
- kabely spojů a jejich ochranné pásmo.

#### **Z03 Veliš – ČOV**

- technická infrastruktura (TI)

omezení plochy:

- ochranné pásmo vodoteče.

#### **Z04 Veliš – areál ZD u Cimovalníku**

- zemědělská výroba (VZ)

omezení plochy:

- výsadba ochranné (izolační) zeleně okolo zemědělského areálu.

#### **Z11 Veliš – u kostela**

- bydlení v rodinných domech – bydlení venkovské (BV), veřejné prostranství (PV)

omezení plochy:

- ochranné pásmo hřbitova.

#### **Z12 Veliš – severozápad**

- bydlení smíšené obytné venkovské (SV)

omezení plochy:

- ochranné pásmo silnice III. třídy.

**Lipiny u Veliše:**

#### **Z05 Lipiny u Veliše - jih**

- bydlení v rodinných domech – bydlení venkovské (BV)

omezení plochy:

- ochranné pásmo lesa

#### **Z06 Lipiny u Veliše - jihovýchod**

- bydlení v rodinných domech – bydlení venkovské (BV)

omezení plochy:

- ochranné pásmo lesa

#### **Z07 Lipiny u Veliše - sever**

- bydlení v rodinných domech – bydlení venkovské (BV),

omezení plochy:

- ochranné pásmo lesa

**Nespery:**

#### **Z08 Nespery – severovýchod**

- bydlení smíšené obytné venkovské (SV)

omezení plochy:

- obslužná komunikace jako veřejně prospěšná stavba VD\_02.

### **Z09 Nesperry – jihovýchod**

- bydlení smíšené obytné venkovské (SV)

omezení plochy:

- není stanoveno.

### **Z10 Nesperry – jihozápad**

- bydlení smíšené obytné venkovské (SV)

omezení plochy:

- obslužná komunikace jako veřejně prospěšná stavba VD\_03.

### **Z13 Nesperry – východ**

- bydlení smíšené obytné venkovské (SV), veřejné prostranství (PV).

omezení plochy:

- ochranné pásmo silnice III. třídy.

## **c.3) Vymezení ploch přestavby**

Územní plán Veliš nevymezuje žádné plochy přestavby.

## **c.4) Systém sídelní zeleně**

Územní plán navrhuje systém sídelní zeleně, který je založen na územní ochraně stávajících ploch zeleně a jejich doplnění ve vazbě na rozvojové plochy. Do ploch systému sídelní zeleně jsou zahrnuty:

- zezeň soukromá a vyhrazená (ZS),
- zezeň přírodního charakteru v zastavěném území (ZP).

Zezeň veřejných prostranství, izolační zezeň a doprovodná zezeň podél komunikací je navržena jako součást ploch zastavěného a zastavitelného území.

## **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování**

### **d.1) Dopravní infrastruktura**

#### **Silnice**

Stávající trasy silnic III/1256, III/1124 a III/1813, které procházejí územím, jsou stabilizované. Úpravy na stávajících trasách nejsou navrhovány, ale jsou přípustné.

#### **Komunikace místního významu**

Stávající systém komunikací místního významu je v území plně stabilizován. Komunikacemi místního významu jsou napojena i sídla Sedlečko a Lipiny. Úpravy na komunikacích místního významu nejsou územním plánem navrhovány, ale jsou přípustné.

Další rozvoj zástavby je podmíněn vybudováním nových komunikací místního významu, případně úpravou stávajících na vyhovující parametry. Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř rozvojových ploch jsou územním plánem navrženy pouze v případech, kdy je jejich umístění jednoznačné a tyto komunikace místního významu jsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb jako VD\_1, VD\_2 a VD\_3.



Nové komunikace místního významu jsou přípustné i v plochách, kde nejsou podmínkami využití plochy vyloučené.

### **Doprava v klidu**

Při návrhu nové výstavby rodinných domů, občanské vybavenosti, staveb pro podnikání a výrobu, bude garážování i odstavení vozidel řešeno v rámci pozemku stavebníka.

### **Pěší doprava**

Podél silnic III. třídy v zastavěném i zastavitelném území je umožněno doplnění chybějících, alespoň jednostranných chodníků (pokud to šířkové parametry dovolí), které budou umístěny v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství.

Stávající turistická trasa Benešov - Postupice - Veliš - Louňovice pod Blaníkem - Mladá Vožice je v území stabilizována.

### **Cyklistická doprava**

Územím prochází cyklotrasa č. 8163 Louňovice pod Blaníkem - Veliš – Kondrac, kterou územní plán respektuje. Územní plán nenavrhuje další cyklotrasy, ale jejich nové trasy jsou přípustné.

### **Polní letiště**

Územním plánem je plocha polního letiště stabilizována ve stávajícím rozsahu.

## **d.2) Technická infrastruktura**

### **Elektrická energie**

Obec bude i nadále napájena z vrchního vedení 22 kV a ze stávajících trafostanic. Územní plán respektuje tato stávající rozvodná zařízení a umožňuje umístění dalších podle potřeby v území.

Pro zásobování nových rozvojových lokalit elektrickou energií se navrhuje využití stávajících trafostanic, které budou podle potřeby upraveny. Vzdušná vedení NN budou postupně nahrazována podzemní kabelovou trasou.

### **Sdělovací zařízení**

Územní plán respektuje stávající systém rozvodu telekomunikačních kabelových rozvodů a umístění telefonní ústředny, síťových a účastnických rozvaděčů. Rozvojové lokality budou napojeny na stávající sdělovací rozvody.

Územní plán respektuje stávající systém pokrytí území signálem mobilních operátorů a trasy radioreléových paprsků, včetně ochranného pásma.

### **Plyn**

Obec není plynofikována a ani územní plán ji nenavrhuje. Její realizace je přípustná.

### **Zásobování pitnou vodou**

Veliš – stávající koncepce zásobování pitnou vodou se nemění, zásobování pitnou vodou je zajištěno z obecního vodovodu napájeného z podzemního vodojemu zásobovaného ze studní umístěných na jihozápadě sídla. Zdroj pitné vody má

dostatečnou kapacitu pro stávající i navrženou zástavbu. Stávající vodovodní přivaděč, vodovodní řady a rozvody jsou vyhovující. Nově navržené lokality zástavby budou napojeny přímo ze stávajících vodovodních řadů, případně jejich prodloužením nebo novými řady navrženými v uvažovaných ulicích.

Voda pro požární účely je zajištěna z požárních hydrantů a vodní nádrže na návsi.

Sedlečko – zásobování pitnou vodou je zajišťováno z domovních studní a tato koncepce nebude měněna. Voda pro požární účely je zajištěna z vodní nádrže na návsi.

Lipiny u Veliše – zásobování pitnou vodou je zajišťováno z obecního vodovodu napojeného na obecní studny. Zdroj pitné vody má dostatečnou kapacitu pro stávající i navrženou zástavbu. V obci jsou využívány i domovní studny. Voda pro požární účely je zajištěna z požárních hydrantů.

Nespery - zásobování pitnou vodou je zajišťováno z domovních studní a tato koncepce nebude měněna. Voda pro požární účely je zajištěna z vodních nádrží na návsi.

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

Veliš – územním plánem je navržena čistírna odpadních vod (ČOV). Součástí návrhu je vymezení plochy Z03 pro umístění ČOV u vodoteče na severovýchodním okraji Veliše a hlavního kanalizačního sběrače.

Do doby než bude zbudována ČOV a splašková kanalizace, budou splaškové vody ve stávající i nové zástavbě sváděny do akumulčních jímek na vyvážení, popř. likvidovány v domovních čističkách. Po dokončení obecní kanalizace na ni budou napojeny všechny objekty v obci.

Sedlečko – ve stávající i nové zástavbě budou splaškové vody sváděny do akumulčních jímek na vyvážení a sváženy na ČOV.

Lipiny u Veliše – ve stávající i nové zástavbě budou splaškové vody sváděny do akumulčních jímek na vyvážení a sváženy na ČOV.

Nespery - ve stávající i nové zástavbě budou i nadále splaškové vody sváděny do akumulčních jímek na vyvážení a sváženy na ČOV, popř. likvidovány v domovních čističkách.

### **Srážkové vody**

Koncepčním cílem je zvyšování podílu vsakovaných dešťových vod a omezování povrchového odtoku. Srážkové vody (včetně vody ze střech objektů) budou přednostně likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti, popř. využívány na zálivku.

Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků.

Veliš - stávající dešťová kanalizace je svedena do rybníka Návesák uprostřed obce a následně přepadem do vodoteče. Její rozšíření se nenavrhuje, ale je přípustné.

Sedlečko – pro odvedení srážkových vod bude i nadále využíván systém příkopů, struh a propustků. Jsou vyloučena řešení, při kterých by došlo ke znečištění Sedleckého potoka.

Lipiny - pro odvedení srážkových vod bude i nadále využíván systém příkopů, struh a propustků.

Nespery – pro odvedení srážkových vod bude i nadále využíván převážně systém příkopů, struh a propustků. Rozšíření stávající dešťové kanalizace se nenavrhuje, ale je přípustné

### **Odpadové hospodářství**

Stávající koncepce nakládání s komunálním odpadem se návrhem územního plánu nemění - nadále bude v obci dodržován systém separovaného sběru odpadu pro základní druhy odpadů a odvoz na skládku mimo území obce.

### **d.3) Občanské vybavení**

Územní plán respektuje stávající plochy občanského vybavení (obecní úřad, hasičské zbrojnice, kostel, obchod). Nové plochy pro občanské vybavení nejsou navrženy. Nová zařízení občanské vybavenosti místního významu mohou být umístěna v rámci ploch bydlení venkovského a ploch s funkčním využitím jako smíšené obytné venkovské.

### **Tělovýchova a sport**

Stávající plochy pro tělovýchovu a sport jsou stabilizované a nové nejsou územním plánem navrhovány.

### **Hřbitov**

Územním plánem je respektována plocha stávajícího hřbitova, včetně jeho ochranného pásma.

### **d.4 Veřejná prostranství**

Územní plán vymezuje všechna stávající veřejně přístupná prostranství včetně ploch komunikací místního významu, ploch veřejné zeleně a občanského vybavení, které souvisejí s veřejným prostorem, např. autobusových zastávek. Nově je plocha veřejného prostranství vymezena u plochy Z01, Z11 a Z13.

### **e) 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**

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

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze současného stavu, a návrhem se výrazně nemění. Územní plán koordinuje pro celé nezastavěné území obce Veliš uspořádání a využití krajiny, kdy klade především důraz na ochranu všech přírodních hodnot území.

Součástí řešení krajiny je ochrana půdy proti erozi - opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny je možné v rámci přípustného využití ploch (zatravnění, protierozní meze, eventuálně suché nádrže).

Územní plán umožňuje zvyšovat podíl zeleně v nezastavěném území zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí, včetně prvků liniové

doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí. Ekologická stabilita území se zvýší výsadbou dřevin v plochách biokoridorů a biocenter. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

Ke zkvalitnění krajinného rázu je podmínkami přípustného využití ploch umožněna i obnova cest v krajině a výsadba alejí kolem stávajících komunikací a silnic.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- **plochy zemědělské (NZ)** - území intenzivně zemědělsky obhospodařované;
- **plochy lesní (NL)** – určené k plnění funkcí lesa;
- **plochy smíšené nezastavěného území (NS)** –území bez převažujícího způsobu využití;
- **plochy přírodní (NP)** – území s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků - Evropsky významná lokalita Sedlečský potok, vybrané plochy systémů ekologické stability;
- **plochy vodní a vodohospodářské (W)** – zahrnují vodní toky a vodní plochy.

Pro tyto plochy jsou územním plánem stanoveny podmínky jejich využití (kap. f.1), které zajistí utváření a ochranu krajiny.

Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

## **e.2) Ochrana přírody a krajiny**

Ochranu a rozvoj hodnot zajišťuje územní plán především v případě zachování a ochrany přírodě blízkých území, která tvoří páteřní systém ÚSES včetně jejich ochranných pásem, dále registrované významné krajinné prvky, významné krajinné prvky ze zákona (v řešeném území zastoupeny lesy, vodními toky, rybníky, údolními nivami). Návrhem územního plánu je zajištěna ochrana územní soustavy Natura 2000 – Evropsky významné lokality Sedlečský potok a Evropsky významné lokality Vlašimská Blanice.

## **e.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)**

Do řešeného území nezasahují nadregionální a regionální prvky územního systému ekologické stability. Návrhem jsou respektovány skladebné prvky lokálního systému ekologické stability (lokální biokoridory a lokální biocentra) vymezená územním plánem. Územně je zajištěna jejich ochrana a návaznost na prvky ÚSES v rámci širších vztahů. Prvky ÚSES vymezené na území obce Veliš jsou vyznačeny ve výkresu č. 02 Hlavní výkres.

Pro funkční využití ploch biokoridoru je:

### **přípustné:**

- současné využití;
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhu organismu odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském

nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);

- revitalizace vodních toků;

**podmíněně přípustné:**

- liniové stavby umístované do biokoridoru, vodohospodářská zařízení, ČOV apod. až na základě prokázání, že jejich umístěním se vylučuje možnost narušení funkčnosti biokoridoru.

**nepřípustné:**

- změny funkčního 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 biokoridoru;
- oplocování pozemku, mimo oplocení za účelem lesopěstebních prací a pastevectví.

Pro funkční využití ploch biocenter je:

**přípustné:**

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

**podmíněně přípustné:**

- liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV apod. až na základě prokázání, že umístěním nedochází k nevhodnému zásahu a je vyloučena možnost narušení funkčnosti biocenter.

**nepřípustné:**

- změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do biocentra (změna 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 těchto ploch;
- změny využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- oplocování pozemku, mimo oplocení za účelem lesopěstebních prací a pastevectví.

Biocentra a biokoridory jsou územním plánem navrženy do ploch přírodních (NP), ploch lesních (NL) a ploch zeleně přírodního charakteru v zastavěném území (ZP) při průchodu zastavěným územím sídlem Nesperry. Podmínky využití viz kapitola (kap. f.1),

**e.4) Prostupnost krajiny**

Územním plánem je stabilizována historicky vzniklá síť komunikací místního

významu, které umožňují dostupnost všech okolních sídel a zpřístupňují lesní a zemědělské plochy. Územní plán nevyklučuje i doplnění nových cest, případně obnova zaniklých cest, které je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a oplocení pastvin ohradníky). Přípustné je oplocení pozemků s kulturou „zahrada“ ležící v nezastavěném území v přímé návaznosti na zastavěné území. Jiné oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť komunikací místního významu v krajině.

#### **e.5) Protierozní opatření**

Územním plánem je umožněna realizace protierozních opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, jejich realizace je možná v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území (zatravňování, protierozní meze, suché nádrže, interakční prvky, doprovodná zeleň okolo komunikací).

#### **e.6) Ochrana před povodněmi**

V řešeném území nejsou stanovena žádná záplavová území. Pro snížení odtoku dešťových vod bude využita přirozená retence území. Územním plánem je umožněno provádět opatření ke zvýšení retenční schopnosti území (zatravňování a výsadby doprovodné zeleně a revitalizace vodních toků), které umožňují stanovené podmínky pro využití ploch v nezastavěném území. Podmínkami v zastavitelných plochách je stanovený podíl nezpevněných ploch určených k likvidaci dešťových vod vsakem na pozemcích, novou zástavbou nesmí být měněny odtokové poměry v území.

#### **e.7) Koncepce rekreačního využití krajiny**

Územní plán nenavrhuje nové plochy pro nepobytovou rekreaci, ale v rámci přípustného využití ploch umožňuje umístění drobných staveb pro pěší turistiku a cykloturistiku. Koncepce respektuje stávající turistické cesty a cyklotrasy.

#### **e.8) Ochrana nerostných surovin**

V řešeném území se nevyskytuje chráněné ložiskové území ani výhradní ložisko. Územní plán respektuje poddolované území a v tomto území se nenavrhuje zastavitelné plochy.

#### **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Celé území obce Veliš je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití, vyznačeny jsou v grafické části dokumentace v Hlavním výkrese č. 02.

BH	Bydlení v bytových domech
BV	Bydlení venkovské
SV	Smíšené obytné venkovské
RI	Rekreace rodinná
OV	Občanské vybavení
OS	Občanské vybavení - tělovýchova a sport
OH	Občanské vybavení - hřbitov
DS	Dopravní infrastruktura - silniční
DX	Dopravní infrastruktura - komunikace místního významu
DL	Dopravní infrastruktura – polní letiště
TI	Technická infrastruktura
VZ	Výroba a skladování - zemědělská výroba
PV	Veřejná prostranství
ZS	Zeleň soukromá a vyhrazená
ZP	Zeleň přírodního charakteru v zastavěném území
W	Plochy vodní a vodohospodářské
NZ	Plochy zemědělské
NL	Plochy lesní
NP	Plochy přírodní
NS	Plochy smíšené nezastavitelného území

### **Obecné podmínky**

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.

Pro podmínky využití ploch platí:

Hlavní využití stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.

Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.

Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.

Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání. Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

**Vymezení některých pojmů**

- zastavěná plocha pozemku je součtem zastavěných ploch jednotlivých staveb, do zastavěné plochy pozemku se nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace a nádvoří na stavebním pozemku), prvky drobné architektury (pergoly, altány apod.) a bazény, pokud nekolidují s koeficientem zeleně;
- koeficient zastavění pozemku je podíl maximálně přípustné zastavěné plochy pozemku a rozlohy stavebního pozemku, vyjádřený v procentech;
- koeficient zeleně určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně, veřejných prostranství), vyjádřený v % celkové rozlohy stavebního pozemku;
- koeficient nezpevněných ploch je podílem součtu zastavěné a zpevněné plochy pozemku a celkové rozlohy pozemku;
- občanské vybavení zahrnuje zejména stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, dále pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování (ubytovací zařízení), stravovací služby, vědu a výzkum;
- drobné občanské vybavení v rámci obytných ploch je ve svém rozsahu přizpůsobeno potřebám bydlení v navazující související ploše;
- za drobného podnikatele je považován podnikatel zaměstnávající méně než 10 zaměstnanců, za malého podnikatel zaměstnávající méně než 50 zaměstnanců a za středního podnikatel zaměstnávající méně než 250 zaměstnanců;
- malá ubytovací zařízení jsou stavby pro přechodné ubytování do 20 lůžek;
- nerušící výroba je výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou (např. dodržení limitu hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení);
- nerušící služby jsou služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou (např. dodržení limitu hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení);
- pro obytné stavby (rodinné domy, bytové domy) platí výklad pojmu nadzemní podlaží – NP, podzemní podlaží – PP a podkroví- P dle normy ČSN 734301 Obytné budovy.
- prvky drobné architektury a mobiliáře představují doplňkové drobné objekty (altány, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení;
- oplocení – oplocení pozemku ve smyslu SZ;
- ohradník pro letní pastvu dobytka, oplocenky pro lesní školky – jednoduché konstrukce, které nevyžadují provedení zemních prací a terénních úprav, tj. bez podezdívky, rozebíratelné, neomezující průchodnost krajinou.
- drobná krajinná architektura - např. křížky, „Boží muka“, kapličky, pomníčky.



**f.1) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání**

**BH Bydlení v bytových domech**

**Hlavní využití:**

- bydlení ve stávajících bytových domech.

**Přípustné využití:**

- stavby s funkcí doplňkovou k bydlení,
- pozemní komunikace včetně odstavných ploch,
- garáže pro osobní automobily pro potřeby obyvatel bytového domu,
- dětské hřiště a sportoviště,
- občanská vybavenosti v rámci objektu bytového domu související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území,
- související technická infrastruktura,
- oplocení,
- zeleň.

**Nepřípustné využití:**

- nové stavby pro bydlení,
- veškeré stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci.

**Prostorové podmínky využití:**

- bude zachována stávající výšková hladina bytových domů.

**BV Bydlení venkovské**

**Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru.

**Přípustné využití:**

- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- garáže, parkovací přístřešky a odstavná stání,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením (zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány),
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch zeleně, dětských hřišť a sportovišť,
- oplocení,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- drobná nerušící výroba a služby,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství malého rozsahu (samozásobitelského charakteru), jejichž užívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci, bez výrazných negativních vlivů (hlukových, pachových, estetických) na okolí,
- související technická infrastruktura.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně jejich integrace s bydlením,
- stavby ubytovacích zařízení, včetně jejich integrace s bydlením a se zajištěným parkováním pro hosty na vlastním pozemku,
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby o maximální zastavěné ploše 100 m<sup>2</sup>, nebo integrované do stavby pro bydlení,

za prokázání podmínky, že:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle,

### **Nepřípustné využití:**

- nové stavby bytových domů,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- nové stavby řadových rodinných domů, s výjimkou dvojdomů,
- řadové a hromadné garáže,
- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (zahradní chaty, sruby, stavební buňky a maringotky),
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím (např. stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, rušící výrobní služby, supermarkety a stavby pro velkoobchod, odstavná stání pro nákladní automobily, autobusy a zemědělské stroje, autobazary, servisy pro opravu automobilů, čerpací stanice pohonných hmot, objekty a plochy pro skladování odpadů),
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání v nových plochách zástavby:**

- izolované domy a dvojdomy,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2NP + podkroví, vyjma zastavitelných ploch v sídle Lipiny a v lokalitě Z11 – Veliš u kostela, kde je maximální počet nadzemních podlaží stanoven na 1NP + podkroví,
- minimální velikost pozemku u nové zástavby rodinnými domy: 800 m<sup>2</sup>;
- koeficient nezpevněných ploch minimálně 50%,
- koeficient zastavění pozemků maximálně 30%,
- půdorysy staveb pro bydlení musí být výrazně podélné,
- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku,
- směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vysoká zeleň.

### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby uvnitř zastavěného území:**

- pro novostavbu rodinného domu na místě stávajících objektů na pozemku možno překročit koeficient zastavění 30 %, a to až do výše současného nebo historického procenta zastavění pozemku,
- nová zástavba a přestavby se musí přizpůsobit výškou a strukturou charakteru okolní zástavby - maximální počet nadzemních podlaží: 2NP + podkroví, vyjma zastavitelných ploch v sídle Lipiny, kde je maximální počet nadzemních podlaží stanoven na 1NP + podkroví,
- půdorysy staveb pro bydlení musí být výrazně podélné.

## **SV Smíšené obytné venkovské**

### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení v domech a usedlostech s hospodářským zázemím.

### **Přípustné využití:**

- bydlení v rodinných dvojdomcích,
- stavby a zařízení občanského vybavení,
- stavby a zařízení pro maloobchod do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, stavby pro stravování, ubytování v penzionech a další nerušící služby,
- stavby pro drobnou řemeslnou výrobu a pro výrobní služby včetně skladování,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství, které nevyžadují PHO,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- stavby hospodářského a technického zázemí domu,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením (zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány),
- oplocení,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- pozemní komunikace, odstavné, manipulační a parkovací plochy,
- související technická infrastruktura.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- stavby a zařízení (i samostatné) pro drobnou řemeslnou výrobu a pro výrobní služby včetně skladování,
- stavby ubytovacích zařízení,
- stavby a zařízení pro zemědělství,

za prokázání podmínky, že:

- uvedenými činnostmi a provozem nebudou dotčeny plochy pro bydlení (zastavěné i zastavitelné) nedojde k narušení užívání staveb a zařízení a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně a oslunění,
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle.

### **Nepřípustné využití:**

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- řadové a hromadné garáže
- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (zahradní chaty, sruby, stavební buňky a maringotky),
- stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu a skladování,
- zemědělská velkovýroba,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím (např. stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, stavby pro zemědělskou výrobu, rušící výrobní služby, supermarkety a stavby pro velkoobchod, odstavná stání pro nákladní automobily, autobusy a zemědělské stroje, autobazary, servisy pro opravu automobilů, čerpací stanice pohonných hmot, objekty a plochy pro skladování odpadů),
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.
- podnikatelské aktivity se zvýšenými nároky na nákladní dopravu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí.

### **Podmínky prostorového uspořádání v nových plochách zástavby:**

- maximální počet nadzemních podlaží: 2NP + podkroví,
- minimální velikost pozemku u nové zástavby rodinnými domy 800 m<sup>2</sup>;
- koeficient nezpevněných ploch minimálně 40%
- koeficient zastavění pozemků maximálně 40%,
- stavby a zařízení pro maloobchod maximálně 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy,
- půdorysy staveb pro bydlení musí být výrazně podélné,
- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku,
- směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vysoká zeleň.

### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby uvnitř zastavěného území:**

- nová zástavba a přestavby se musí přizpůsobit výškou a strukturou charakteru okolní zástavby - maximální počet nadzemních podlaží 2NP + podkroví,
- koeficient zastavění až do výše současného nebo historického procenta zastavění pozemku,
- půdorysy staveb pro bydlení musí mít výrazně podélný tvar.

## **RI Rekreace rodinná**

### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

### **Přípustné využití:**

- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s rekreací, například kůlny, altány, pergoly, terasy, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro rodinnou rekreaci,

- odstavná stání,
- související technická infrastruktura,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště,
- oplocení,
- pobytové louky.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející nebo neslučitelné s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- struktura zástavby není stanovena,
- maximální počet nadzemních podlaží - 1NP + podkroví,
- maximální zastavěná plocha jednoho pozemku 20%,
- koeficient nezpevněných ploch (zeleně) minimálně 60%,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků zeleň.

### **OV Občanské vybavení**

#### **Hlavní využití:**

- stavby pro občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, veřejné aktivity, poskytování sociálních, zdravotnických a obecních služeb (hasičská zbrojnice, obecní dvůr), ochranu obyvatelstva, církevní činnost a služby neziskových a příspěvkových organizací.

#### **Přípustné využití:**

- další občanská vybavenost sloužící potřebám obyvatel a související tělovýchovná a sportovní zařízení,
- byty v rámci objektů staveb občanské vybavenosti;
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní,
- obchodní zařízení do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- odstavné a manipulační plochy;
- související technická infrastruktura, trasy technické infrastruktury
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území.

## **OS Občanské vybavení - tělovýchova a sport**

### **Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport.

### **Přípustné využití:**

- sportoviště a hřiště,
- koupaliště,
- prolézačky, pískoviště a obdobná zařízení pro děti,
- relaxační zařízení,
- letní kino,
- stavby a zařízení bezprostředně související se sportem či rekreací (například šatny, hygienická zázemí, klubovny, altány, pergoly, terasy a podobně, včetně jejich integrace do ostatních staveb ve vymezené ploše,
- stavby a zařízení pro stravování,
- byt správce,
- sklad v přímé vazbě na hlavní funkci,
- místní komunikace pro obsluhu vymezené plochy,
- pěší a cyklistické cesty,
- související dopravní infrastruktura – parkoviště pro návštěvníky,
- související technická infrastruktura,
- oplocení,
- zeleň.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- struktura a výška zástavby není stanovena, budou posuzovány individuálně, stavby svou hmotou a výškou nesmí narušovat charakter sídla,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků zeleň.

## **OH Občanské vybavení - hřbitov**

### **Hlavní využití:**

- pohřebiště určené pro pietní ukládání ostatků zemřelých.

### **Přípustné využití:**

- stavby a zařízení související s pohřebnictvím (např. kaple, márnice, hygienické zázemí pro návštěvníky, kancelář správce,
- stavby související s údržbou hřbitova,
- stavby občanského vybavení slučitelné s účelem pohřebnictví,
- související dopravní a technická infrastruktura;
- cesty,
- zeleň.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející nebo neslučitelné s hlavním využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy, daný jejím hlavním využitím.

**DS Dopravní infrastruktura – silnice**

**Hlavní využití:**

- pozemky silnic včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.).

**Přípustné využití:**

- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy),
- odstavné a parkovací plochy,
- chodníky,
- cyklostezky,
- veřejné osvětlení,
- stavby a opatření pro odvedení srážkových vod;
- liniové stavby inženýrských sítí,
- doprovodná a izolační zeleň.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející nebo neslučitelné s hlavním využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- mimo zastavění území budou liniové stavby technické infrastruktury vedeny mimo těleso silnice, s výjimkou nezbytných křížení.

**DX Dopravní infrastruktura – komunikace místního významu**

**Hlavní využití:**

- místní komunikace, účelové komunikace a zpevněné plochy v zastavěném území sídel nemající charakter veřejných prostranství, podružné cesty a plochy mimo zastavěné území (polní a lesní cesty).

**Přípustné využití:**

- odstavné a parkovací plochy,
- veřejné osvětlení,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- technická infrastruktura.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející nebo neslučitelné s hlavním využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- podél komunikací v krajině v přímé návaznosti na zemědělské plochy vysázení minimálně jednostranných pásů doprovodné, které budou krajinným stabilizačním prvkem a prvkem snižujícím vodní a větrnou erozi.

## **DL Dopravní infrastruktura – polní letiště**

### **Hlavní využití:**

- pozemky polního letiště.

### **Přípustné využití:**

- pozemky zemědělské plochy (NZ) s udržovanými travními porosty.

### **Nepřípustné využití:**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nestanovuje se.

## **TI Technická infrastruktura**

### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury (čistírny odpadních vod, úpravný vody, vodojemy, regulační stanice, rozvodny vysokého napětí, malé vodní elektrárny, telekomunikační zařízení).

### **Přípustné využití:**

- související dopravní a technická infrastruktura,
- zpevněné plochy,
- doprovodná a izolační zeleň.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba**

### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou velkovýrobu.

### **Přípustné využití:**

- výrobní a nevýrobní služby,
- drobná výroba,
- skladování související s hlavním využitím,
- související administrativa a stravovací zařízení,
- služební a pohotovostní byty,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- zařízení na energetickomateriálové využití biologicky rozložitelných odpadů v areálu u Cimovalníku,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

### **Nepřípustné využití:**



- veškeré stavby zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky včetně související dopravní obsluhy, překročí přípustné hygienické limity hranici areálu nebo stanovenou hranici pásma hygienické ochrany areálu.
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- zvyšování intenzity zemědělské živočišné výroby, které by mělo za následek za hranicí areálu překročení přípustných hygienických limitů,
- samostatné skladové areály, výrobní areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška zástavby 10 metrů,
- koeficient nezpevněných ploch schopných vsakování dešťových vod, minimálně 30% (zastavěné a zpevněné plochy nepřekročí 70% plochy pozemku),
- koeficient zastavění maximálně 50%,
- směrem k okolním plochám v zastavěném území a směrem do volné krajiny bude provedena výsadba izolační a ochranné zeleně z místně původních druhů dřevin.

### **PV Veřejná prostranství**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství - návsi, komunikace, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení.

#### **Přípustné využití:**

- místní komunikace, účelové komunikace, cyklostezky,
- parkovací stání,
- zastávky autobusu,
- odvodnění vozovky a území,
- nezbytné technické vybavení,
- prvky drobné architektury (přístřešky autobusových zastávek, sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, kapličky apod.),
- telefonní budky, prodejní stánky,
- informační systémy,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- zeleň,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

#### **Nepřípustné využití:**

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz.

## **ZS Zeleň soukromá a vyhrazená**

### **Hlavní využití:**

- plochy soukromé zeleně, zejména zahrady a sady v zastavěném i nezastavěném území, nezahrnuté do jiných druhů ploch.

### **Přípustné využití:**

- pěstitelské a chovatelské činnosti pro vlastní potřebu,
- na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, sloužící k řádnému využívání pozemků,
- oplocení,
- technická infrastruktura v nezbytném rozsahu,
- opěrné zdi a terénní úpravy.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nepodsplepené stavby o výškové hladině maximálně 1 NP.

## **ZP Zeleň přírodního charakteru v zastavěném území**

### **Hlavní využití:**

- plochy zeleně v sídlech udržované v přírodě blízkém stavu včetně průchodu územního systému ekologické stability zastavěným územím.

### **Přípustné využití:**

- oplocení pastvin ohradníky,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,
- cesty pro pěší, cyklistické stezky, hipostezky,
- revitalizace vodních toků.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území, intenzifikace obhospodařování,
- oplocování pozemku, mimo oplocení pastvin ohradníky.

## **W Plochy vodní a vodohospodářské**

### **Hlavní využití:**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

### **Přípustné využití:**

- doprovodná zeleň - břehové porosty,
- úpravy toku - protipovodňová opatření,
- požární nádrž,
- vodní díla,
- nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- zachování volného nezastavitelného pásu podél vodních toků a melioračních struh v šířce 6 m od břehové hrany.

### **NZ Plochy zemědělské**

#### **Hlavní využití:**

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu.

#### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní díla a toky,
- liniové a plošné stavby dopravní a technické vybavenosti;
- cesty pro pěší, cyklistické stezky, hipostezky,
- drobná krajinná architektura,
- stavby pro turistiku (altány, odpočinková a informační místa).
- související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)
- oplocení pastevních areálů a výběhů, pokud nenaruší prostupnost krajiny,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků,
- změny kultur zemědělské půdy (např. na trvalé travní porosty, pozemky určené k plnění funkcí lesa),
- vodní plochy.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- oplocování mimo případů uvedených v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím (stožárové telekomunikační vysílače, stavby a zařízení pro těžbu nerostů a pro rekreaci a sport),
- změna kultury na zahrady, sady.

#### **Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- maximální výška staveb pro pastevectví (seníků, přístřešků pro letní pastvu apod.) 3 m nad terénem.

## **NL Plochy lesní**

### **Hlavní využití:**

- lesní produkce na plochách určených k plnění funkcí lesa.

### **Přípustné využití:**

- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření nezbytných pro obhospodařování lesa,
- pozemky dopravní a technické infrastruktury, zajišťující plnění souvisejících produkčních a mimoprodukčních funkcí,
- opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření,
- vodní plochy a revitalizace vodních toků,
- prvky ÚSES,
- cesty pro pěší a cyklistické stezky, hipostezky,
- drobná krajinná architektura,
- liniové a plošné stavby dopravní a technické vybavenosti,
- stavby pro turistiku (altány, odpočinková a informační místa).

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím.

## **NP Plochy přírodní**

### **Hlavní využití:**

- plochy s převažující přírodní funkcí, zahrnující prvky územního systému ekologické stability, plochy evropsky významné lokality a přírodně cenné pozemky.

### **Přípustné využití:**

- vodní plochy a vodní toky,
- výjimečně nezbytné stavby liniové technické a dopravní infrastruktury,
- cesty pro pěší,
- ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je ponechat přirozenému vývoji.

### **podmíněně přípustné:**

- stavby pro dopravní infrastrukturu (např. účelové komunikace),
- cyklistické stezky, hipostezky apod.),
- stavby pro technickou infrastrukturu,
- ohradníky pro letní pastvu dobytka, oplocenky k zajištění nových výsadeb v rámci revitalizačních akcí (např. obnova a zřizování zeleně remízků, biokoridorů a biocenter),

za prokázání podmínky, že:

- nebude narušena ekologická funkce plochy,
- nejsou v rozporu s ekologickou funkcí plochy,
- je zachována průchodnost krajinou.

### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré další stavby, včetně staveb pro zemědělství, lesnictví

- oplocování s výjimkou oplocování, pastevních areálů a účelového oplocení lesních školek.

## **NS Plochy smíšené nezastavitelného území**

### **Hlavní využití:**

- nezastavěné území bez převažujícího způsobu využití, kde nelze jednoznačně oddělit plochy,
- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, s preferencí extenzivní produkce, nevyžadující zornění (louky, pastviny),
- prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky.

### **Přípustné využití:**

- pozemky zemědělského půdního fondu,
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků a mokřadů bez rozlišení převažujícího způsobu využití,
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů,
- prvky územního systému ekologické stability, včetně staveb s ním souvisejících,
- stavby a zařízení pro pastevectví,
- dopravní a technická infrastruktura,
- cesty pro pěší a cyklistické stezky, hipostezky,
- stavby pro turistiku (altány, odpočinková a informační místa).
- drobná krajinná architektura,
- ochranná a izolační zeleň,
- protierozní opatření,
- protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr.

### **Podmínečně přípustné využití:**

- oplocení stávajících sadů a zahrad v návaznosti na zastavěné území, pokud nenaruší prostupnost krajiny,
- ohradníky pro letní pastvu dobytka, oplocenky k zajištění nových výsadeb v rámci revitalizačních akcí (např. obnova a zřizování zeleně remízků, biokoridorů a biocenter), za prokázání podmínky, že je zachována průchodnost krajinou.

### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška staveb pro pastevectví (seníků, přístřešků pro letní pastvu apod.) 3 m nad terénem,
- oplocování s výjimkou oplocování pastevních areálů a účelového oplocení lesních školek.

## **f.2) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu**

Stanovené podmínky prostorového uspořádání jednotlivých ploch by měly napomoci k začlenění nové zástavby do zástavby stávajících sídel a do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Podmínky prostorového uspořádání pro zajištění ochrany krajinného rázu:

- citlivé začlenění nové výstavby do okolní zástavby i do krajiny;
- ochrana stavebních dominant a přírodních dominant;
- zachování měřítka a charakteru zástavby;
- dodržení maximální výškové hladiny zástavby;
- dodržení procenta zastavění pozemku;
- výsadba pásu zeleně směrem do volné krajiny pro zajištění lepšího zapojení nové zástavby do krajiny;
- obnova výsadby liniové zeleně podél silnic a komunikací místního významu;
- k umístování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytné prokázání zajištění ochrany krajinného prostředí;
- při povolování veškeré činnosti a staveb v CHKO bude prokázáno, že jsou splněny podmínky na ochranu krajinného rázu.

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

### **g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit**

Územním plánem Veliš jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit vyznačeny jsou v grafické části dokumentace ve výkrese 03 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace:

Dopravní infrastruktura:

- VD\_01** místní komunikace pro obsluhu plochy Z01 Veliš - sever
- VD\_02** místní komunikace pro obsluhu plochy Z08 Nesperry - severovýchod
- VD\_03** místní komunikace pro obsluhu plochy Z10 Nesperry - jihozápad

### **g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit**

Územním plánem Veliš nejsou vymezena veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

## **h) Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Územní plán Veliš nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

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

Územní plán Veliš nevymezuje žádné plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití územní studii.

**j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Územní plán Veliš nevymezuje plochy územních rezerv:

**k) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Územní plán Veliš nestanovuje pořadí změn v území.

**l) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Územní plán Veliš nevymezuje žádné plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití územní studii.

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

Textová část návrhu územního plánu Veliš obsahuje 31 číslovaných stran.

Grafická část návrhu územního plánu Veliš obsahuje 3 výkresy:

01	Výkres základního členění území	1: 5 000
02	Hlavní výkres	1: 5 000
03	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000