



ÚZEMNÍ PLÁN OPLANY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP OPLANY S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST 11/2025



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Změna č. 1 územního plánu Oplany byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OPLANY PO ZMĚNĚ Č. 1

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který územní plán nebo jeho změnu vydal	Zastupitelstvo obce Oplany
Pořadové číslo změny	1
Datum nabytí účinnosti	
Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. David Lanča Odbor územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu v Říčanech
Otisk úředního razítka a podpis	

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

ZADAVATEL:

Kraj:
Okres:
Obec s rozšířenou působností:
Pověřený obecní úřad:
Obec Oplany :
Správní území:
Rozloha:
Počet obyvatel k 1.1.2024:
Nadmořská výška:
Části obce:

Obec OPLANY

Oplany 79, 281 63 Kostelec nad Černými lesy
p. starosta Ing. Robert Bárta
určený zastupitel pro územní plán
mob.: 602 382 808
Středočeský NUTS 3 – CZ 020
Praha východ NUTS 4 – CZ 0209
Říčany 2122
Kostelec nad Černými Lesy 21222
NUTS 5 – CZ0209 571679
katastrální území Oplany (747 491)
581 ha
112
345 m n. m.
Oplany

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Říčany

Odbor územního plánování a regionálního
Ing. David Lanča
Komenského náměstí 1619/2, 251 01 Říčany
tel.: 323618267
email: david.lanca@ricany.cz

ZPRACOVATEL:

Ing. arch. Jaroslav Sixta

U Bulhara 1611/3, 110 00 Praha 1
mob.: 602 627 975,
email: jaroslavsixta0@gmail.com

vedoucí projektant:

ing. arch. Jaroslav Sixta
autorizace ČKA č. 00876

urbanistické řešení a grafika:

ing. Dagmar Zelinková

doprava a technická infrastruktura:

BML s.r.o.
zastoupený: Ing. Milan Mimra

zakázkové číslo: S-2023-015-00

a.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	5
b.	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE.....	5
c.	URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	5
d.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	11
d.1.	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	11
d.2.	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	12
d.3.	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	14
e.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	15
e.1.	VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH VYUŽITÍ	15
e.2.	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	15
e.3.	VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY	24
e.4.	HYDROLOGICKÉ PODMÍNKY	28
e.5.	OCHRANA PŘED POVODNĚMI	29
e.6.	DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	29
e.7.	ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY	29
f.	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	30
f.1.	OBEČNÉ PODMÍNKY PRO UŽÍVÁNÍ PLOCH	30
f.2.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	32
	Plochy smíšené obytné venkovské (SV).....	32
	Rekreace individuální (RI).....	33
	Občanské vybavení všeobecné (OU)	34
	Občanské vybavení – sport (OS).....	35
	Veřejná prostranství všeobecná (PU)	35
	Technická infrastruktura všeobecná (TU)	36
	Zeleň zahradní a sadová (ZZ).....	37
	Zeleň všeobecná (ZU).....	38
	Smíšené krajinné všeobecné (MU)	38
	Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU).....	39
	Orná půda (AP)	40
	Trvalé travní porosty (AL).....	41
	Zemědělské jiné (AX).....	41
	Lesní všeobecné (LU)	42
	Doprava silniční (DS)	43
	Doprava jiná (DX).....	43
f.3.	DALŠÍ PLOCHY S VYMEZENÝMI PODMÍNKAMI VYUŽITÍ A USPOŘÁDÁNÍ	44
g.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	45
g.1.	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.....	46

h. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA	47
j. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU	47
ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	50
VÝKLAD POJMŮ PRO ÚČELY ÚZEMNÍHO PLÁNU	50
SEZNAM ZKRATEK POUŽITÝCH V ÚZEMNÍM PLÁNU	56

PŘÍLOHY

- P.1 – Schéma zásobování pitnou vodou
- P.2 – Schéma splaškové kanalizace

GRAFICKÁ ČÁST ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PO ZMĚNĚ Č. 1

- 1.1. ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
- 1.2. HLAVNÍ VÝKRES
- 1.3. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY – DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ VYBAVENÍ
- 1.4. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, OPATŘENÍ A ASANACE
- 1.5. KOORDINAČNÍ VÝKRES

a. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- (1) Zastavěné území obce Oplany bylo vymezeno k 1. 7. 2024 dle zákona č. 283/2006 Sb., při konverzi ÚP Oplany dle Jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle části IV. vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti.

b. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

- (2) Oplany leží v jihovýchodní části okresu Praha – východ, na okraji významné rekreační oblasti jižně od Kostelce nad Černými Lesy. Územním obvodem patří obec ke stavebnímu úřadu Kostelec nad Černými Lesy. Městský úřad Kostelec nad Černými Lesy plní obce s pověřeným obecním úřadem. Městský úřad Říčany plní funkci obce s rozšířenou působností.
- (3) Obec se nachází v centrálním nejintenzivněji urbanizovaném prostoru České republiky, ve Středočeském kraji u východní hranice Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1 tak, jak byla vymezena v rámci řešení Politiky územního rozvoje ČR.
- (4) Z regionálního hlediska lze celý východní a jižní sektor Středočeského kraje (ve vymezení přibližně od silnice I/12 po Berounku) považovat za dominantní příměstskou obytnou a rekreační oblast s relativně lepší kvalitou životního prostředí. Již dlouhodobě je známo, že prostory východně a jižně od Prahy mají, na rozdíl od jejího severního a částečně i západního zázemí, příznivější souhrnné podmínky životního prostředí (kvalita ovzduší, vyšší míra zalesnění, krajinné prostředí a pod.). Na těchto výhodách se prostor Oplan může plně podílet.
- (5) Obec leží v údolní poloze pramenné oblasti Oplanského potoka. Vzhledem k minimálnímu rozvoji po roce 1900 si vesnice zachovala historický půdorys. Zástavba, kterou tvoří převážně zemědělské usedlosti a domkářská zástavba, je rozložena podél silnice III. třídy a místních komunikací.
- (6) Výrazný podíl stavebního fondu je využíván pro individuální rekreaci, žádný objekt však nebyl na rekreační využití rekonstruován.
- (7) Koncepce rozvoje území obce vychází ze stabilizace sídelní funkce, vytvoření předpokladů pro rozvoj a zlepšování životních podmínek obyvatel a koordinaci záměrů všech subjektů v obci.
- (8) Hlavním věcným cílem rozvoje je vytvoření podmínek pro vytvoření dostatečných rezerv pro bydlení a podnikatelské aktivity a vymezení ploch pro lokální územní systém ekologické stability. To vše při plném respektování vlastnických vztahů, požadavků na zlepšování životního prostředí v zastavěném území i zastavitelných plochách a okolní krajině, včetně požadavku časové a věcné koordinace rozvojových záměrů s dopravní a technickou vybaveností území a požadavku zabezpečit trvalý soulad všech hodnot v území, ať již se jedná o hodnoty přírodní, civilizační nebo kulturní.
- (9) Stanovením zásad organizace území vytváří územní plán obce právní jistoty pro majitele nemovitostí i vstupující podnikatele a investory. Územní plán je také podkladem pro žádosti obce o bezúplatný převod některých pozemků z majetku státu do majetku obce.
- (10) Změna č. 1 nemění koncepci rozvoje obce, nenavrhuje nové zastavitelné plochy pro bydlení. Změnou č. 1 jsou vymezeny plochy pro občanské vybavení – polyfunkční dům (škola), nebo sportoviště u rybníka Woplan. Dále řeší dopravní napojení některých lokalit, propojení s okolními obcemi návrhem cyklotrasy, navrhuje obnovu polních cest pro zvýšení propustnosti krajiny a navrhuje opatření pro snížení erozní ohroženosti půdy (rozdělení velkých polních celků mezemi a zatravněním, ozelenění a přidání vegetačního pásu podél vodotečí). Tato opatření podporují mimoprodukční funkci krajiny, zvyšují biodiverzitu a působí pozitivně z hlediska ochrany přírody a krajiny, která těmito opatřeními není negativně zasažena.

c. URBANISTICKÁ KONCEPCE

- (11) Územní plán respektuje historicky vzniklý charakter sídla a vymezuje plochy pro optimální funkční využití zastavitelného území i nově vymezených zastavitelných ploch. U nově navržených ploch pro bydlení, a i u stávající zástavby jsou stanoveny podmínky pro možný rozsah podnikání a

rekreace. Jsou posilovány funkce venkovského charakteru. Změna č. 1 nenavrhuje nové plochy pro bydlení ani jinou výstavbu mimo plocha dopravní, technické, případně veřejné infrastruktury.

- (12) Celé zastavěné území je kompaktní a intenzivně využité. Územní rezervy pro další rozvoj je možné hledat převážně po okrajích zástavby na zemědělském půdním fondu. Z hlediska postupné dostavby je výhodnější nejdříve využít plochy navazující bezprostředně na stávající okraje zástavby.
- (13) Základními zásadami návrhu územního rozvoje Oplan jsou:
- respektování stávající, po staletí formované struktury zastavěného území
 - ochrana přírodního prostředí a kulturních památek
 - fixovaná silniční síť
 - vybudování komplexní technické vybavenosti
 - vytvoření územních rezerv pro bydlení a podnikatelské aktivity
 - stabilizace stávajícího rozsahu individuální rekreace
- (14) Urbanistický rozvoj je založen na posilování obytné funkce sídla spolu s mírným rozvojem obslužných funkcí. Nové plochy se navrhují pouze pro nízkopodlažní rodinné bydlení. Součástí ploch pro bydlení je též základní vybavenost provozovaná na komerční bázi.
- (15) Výšková hladina zástavby by neměla přesahovat dvě nadzemní podlaží včetně podkroví. Architektonické řešení rekonstrukcí a nových objektů, zvláště v exponovaných polohách, vyžaduje mimořádnou pozornost. Změna č. 1 vymezuje pro zastavěné a zastavitelné území speciální regulativy pro zajištění ochrany hodnot zástavby, prostřednictvím zavedení prvků regulačního plánu.
- (16) Nově navržené zastavitelné plochy a plochy transformační s využitím smíšené obytné venkovské zástavby představují úhrnnou rezervu pro zvětšení Oplan v návrhu o cca 60 - 100 obyvatel, což se jeví vzhledem k velikosti obce jako příliš optimistické. Zároveň však lze předpokládat, že velká část objektů bude využita jako druhé bydlení, i když bude mít charakter a stavební řešení bydlení trvalého.

Základní bilance

- (17) Bilance je zpracována za teoretického předpokladu úplného využití všech ploch jak v zastavěném území, tak i na zastavitelných plochách.

Počet obyvatel	stav	rozšíření o	celkem výhledově
Odhad z r. 2006	67	79	146
Odhad z r. 2023	112	63	175
Plochy	určené pro uvedené funkce		přibližná výměra návrhu
	smíšené obytné venkovské		3,8 ha
	občanské vybavení všeobecné		0,4 ha
	občanské vybavení – sport		0,285 ha
	technická infrastruktura všeobecná		0,18 ha
	doprava silniční		0,016 ha
	doprava jiná (polní a účelové cesty)		0,42 ha
	veřejná prostranství všeobecná		0,26 ha
	zeleň krajinná		0,39 ha
	zeleň zahradní a sadová		0,09 ha
	smíšené krajinné území všeobecné		1,22 ha
	vodní a vodohospodářské všeobecné (rezerva)		0,10 ha

- (18) Podmínkou „urbanisticky a ekologicky přijatelného“ rozšiřování zastavovaných ploch sídel a „udržitelného rozvoje“ území nezastavitelných je utváření funkčně logických, územně a technicky obslužitelných celků souvislé zástavby, pokud možno v návaznosti na zastavěná území sídel.
- (19) Dosavadní demografický vývoj Oplan nedává reálný předpoklad obnovit všechny původní sídelní funkce, proto Oplany budou mít smíšenou funkci – sídelní a rekreační, vyjádřenou druhem plochy smíšené obytné venkovské SV.
- (20) Podle stavebního zákona se v rámci urbanistické koncepce vymezují zastavitelné plochy, plochy transformační.
- (21) Vzhledem k vysoké hodnotě krajinného rázu je zakázáno mimo zastavěné a zastavitelné plochy a plochy transformační umísťovat do volné krajiny další stavby.

Tabulka č. 1 – Plochy změn – zastavitelné

lokality	označení	plocha ha	plocha RZV	druh využití
	Z.1	-	neobsazeno	-
2. Sever	Z.2	0,48	SV	3 rodinné domy
3. Jih	Z.3	0,76	SV	4-5 rodinných domů
4. Pod silnicí	Z.4	0,32	SV	2 rodinné domy
5. Severovýchod	Z.5	0,28	SV	1-2 rodinné domy
6. Nad obcí	Z.6	0,22	SV	1 rodinný dům
7. Nad potokem	Z.7	0,26	SV	1-2 rodinné domy
	Z.8	-	neobsazeno	-
9. Sportoviště	Z.9	0,31	OS.1	sportoviště
			PU.1	příjezdová cesta
10. ČOV	Z.10	0,07	TU	ČOV
11. Vodojem	Z.11	0,12	TU.1	vodojem
		0,27	DX.3	obnovená polní cesta
	Z.12	-	neobsazeno	-
	Z.13	-	neobsazeno	-
14. JV obslužná komunikace	Z.14	0,06	DS	obslužná komunikace
	Z.15	-	neobsazeno	-
	Z.16	0,54	ZZ	soukromá zeleň - zahrada
	Z.17	-	neobsazeno	-
	Z.18	0,01	DS.1	dopravní napojení lok. Z.6
13. Bývalý teletník	Z.19	0,09	ZZ.1	soukromá zeleň - zahrada
	Z.20	0,26	PU, ZU	veřejná zeleň, dětské hřiště, veřejné prostranství
	Z.21	0,04	DX.2	polní cesta
	Z.22	0,11	DX.1	polní cesta
	celkem	4,19 ha		

Tabulka č. 2 – Plochy transformační

lokality	označení	plocha ha	plocha RZV	druh využití
1. Východ	T.1	0,22	SV	2 rodinné domy
2. Sever	T.2	0,08	SV	1 rodinný dům
3. Jih	T.3	0,11	SV, DS	1 rodinný dům
	T.4	-	neobsazeno	-
5. Severovýchod	T.5	0,17	SV	1 rodinný dům
6. Nad obcí	T.6	0,05	SV, DS	1 rodinný dům
	T.7	-	neobsazeno	-
	T.8	-	neobsazeno	-
	T.9	-	neobsazeno	-
	T.10	-	neobsazeno	-
	T.11	-	neobsazeno	-
12. Nad silnicí	T.12	0,50	SV	3 rodinné domy
13. Bývalý telečník	T.13	0,52	SV	2-3 rodinné domy
	T.14	0,01	DS.2	místní komunikace k T.12
	T.15	0,04	OU.1	polyfunkční centrum občanského vybavení
	celkem	1,69 ha		

Tabulka č. 3 – Plochy změn v krajině

lokality	označení	plocha ha	plocha RZV	druh využití
U křížku, Pod mezí, V pískách	K.1	19,42	AL.1	zatravnění
U bahnivé rokle	K.2	0,94	AL.3	zatravnění
U bahnivé rokle	K.2	0,76	AL.4	zatravnění
U bahnivé rokle	K.3	0,37	MU.o.1	mimolesní zeleň u místní cesty
U Konojed	K.4	0,07	ZK.1	protierozní mez
U Konojed	K.5	0,05	ZK.2	protierozní mez
Škrabina	K.6	0,06	ZK.3	protierozní mez
11. Vodojem	K.7	2,35	ZK.4, AL.2	protierozní mez a zatravnění
Ke Komorcům	K.8	0,13	ZK.5	protierozní mez
U bahnivé rokle	K.9	0,85	MU.o.2	mimolesní zeleň
U Konojedského potoka	K.10	14,43	USES	ÚSES
18. Suchý poldr	R.1	0,10	WU	Suchý poldr
	celkem	39,43 ha		

- (22) **Lokalita 1 – Východ**, v grafické části označená jako **T.1**, je malou transformační lokalitou v Oplanech. Jedná se o krásné území na plošině nad vsí, relativně samostatné, se samostatnou dopravní obsluhou navazující na silnici III/1086 na východním okraji obce. Lokalita navazuje na západě na nejvýše položenou usedlost v obci. V této lokalitě je předpokládána zástavba cca 2 rodinných domů. Dotčeny jsou parcely katastru nemovitostí 397/5 a 397/10. Parcele jsou součástí zastavěného území obce-
- (23) **Lokalita 2 – Sever**, v grafické části označená jako **Z.2 + T.2**, je druhou největší rozvojovou lokalitou v Oplanech. Jedná se o území svažující se mírně k jihovýchodu. Součástí této lokality

je i opuštěná parcela v zastavěném území obce - KN .81 a 475/3 (**PT.2**). V této lokalitě je předpokládána zástavba cca 3 - 4 rodinných domů podél stávající místní komunikace. I území této lokality je relativně samostatné, se samostatnou dopravní obsluhou navazující na silnici III/1086 na severním okraji obce. Dotčena je část parcely katastru nemovitostí 469/-

- (24) Největší navrhovanou lokalitou je **Lokalita 3 – Jih**, v grafické části označená jako **Z.3 + T.3**. Dotčeny jsou celé parcely katastru nemovitostí, nebo jejich části 65, 268/1, 283,285/1, a .92. Čísla parcel zjednodušené evidence – (pozemkového katastru) nejsou v mapovém podkladu uvedena. Zástavba této lokality je podmíněna vybudováním komunikace přes parcelu 21/1 s napojením na stávající komunikaci 691/1. Přístupová komunikace bude k nové zástavbě vedena z centra obce. Tato komunikace není zařazena do seznamu veřejně prospěšných staveb. Rozsah lokality jižním směrem je omezen trasou vedení VN 22 kV s ochranným pásmem a ochranným pásmem lesa. Předpokládá se možnost výstavby cca 6 RD.
- (25) **Lokalita 4 – Pod silnicí**, v grafické části označená jako **Z.4**, je další lokalitou ve východní části Oplan. Táhne se podél silnice III/1086 na mírném svahu k jihu. V této lokalitě je předpokládána výstavba cca 2 RD s přímou obsluhou ze silnice III. třídy, u níž je nutno respektovat ochranné pásmo. Je dotčena část parcely katastru nemovitostí 379/1. Při zástavbě je nutno respektovat trasu místního spojového kabelu.
- (26) Plánované objekty budou umístěny v blízkosti silnice III/1086. Terénními úpravami pozemku nebude dotčena údolnice, odvádějící dešťové vody z okolních pozemků.
- (27) **Lokalita 5 – Severovýchod**, v grafické části označená jako **Z.5 + T.5**, leží částečně v zastavěném území (**T.5**), část **Z.5** navazuje na zastavěné území sídla a vytváří možnost zástavby cca 2 rodinných domů. Dotčena je parcela katastru nemovitostí 432/3 a nezastavěná část ,46, která je součástí zastavěného území. Přístup k lokalitě je navržen novou odbočkou z místní komunikace 699/1 vedoucí do centrální části obce přes dotčenou parcelu č.16.
- (28) Stavební činností, oplocováním pozemků atd., nebude dotčeno koryto vodního toku s břehovými porosty – významný krajinný prvek ze zákona. Stavby (i oplocení) budou umístěny ve vzdálenosti min. 6 m od břehové hrany koryta vodního toku.
- (29) **Lokalita 6 – Nad obcí**, v grafické části označená jako **Z.6 + PT.6**, je malou lokalitou s předpokládanou výstavbou 1 – 2 rodinných domů. Dotčeny jsou parcely katastru nemovitostí 627/6 s doplněním o parcelu 628/2-a část 579/1. Část parcely 628/2 je součástí zastavěného území. Na západě je lokalita omezena vedením trasy VN 22 kV a dálkového optického kabelu. Přes lokalitu vede přípojka VN 22 kV ke stávající trafostanici. Zástavba musí respektovat její ochranné pásmo. Přístup k pozemku 628/2 je navržen novou odbočkou ze silnice III/1086. ~~Nově~~ navrženou komunikací jsou dotčeny parcely č.627/4 a 627/5. Tato komunikace není zařazena do seznamu veřejně prospěšných staveb. Přístup k parcele p.č. 627/6 je zajištěn návrhem odbočky z místní komunikace (DS.1) v majetku obce v jihozápadní části přes pozemky č. 635/1 a 634. Dopravní napojení je vymezeno jako veřejně prospěšná stavba VD.2. (Z1/6)
- (30) **Lokalita 7 – Nad potokem**, v grafické části označená jako **Z.7**, navazuje na zastavěné území sídla a vytváří možnost zástavby cca 2 rodinných domů. Dotčena je část parcely 107 katastru nemovitostí. Pro uplatnění souvislosti zástavby byla do této lokality zařazena ještě parcela katastru nemovitostí 96/1. Lokalita navazuje na stávající místní komunikaci, u níž je předpokládáno rozšíření. Západní hrana lokality musí respektovat trasu dálkového optického kabelu. Rozsah lokality byl redukován vzhledem k ochraně vodního toku, nacházejícího se jihozápadně od lokality.
- (31) Ten je současně údolnicí, odvádějící vody z okolních pozemků. Rozsáhlé terénní úpravy pozemků, případné zatrubnění vodního toku pro novou zástavbu jsou z hlediska ochrany přírody a krajiny nežádoucí.
- (32) **Lokalita 9 – Sportoviště**, v grafické části označená jako **Z.9**, je určena pro **občanské vybavení – sport** s přístupem ze stávající cesty přemostěním Oplanského potoka. Dotčena je parcela katastru nemovitostí č. 268/2. Kvůli realizaci rybníka Woplan (lokalita 15) v místě vymezeném pro sportoviště (OS.1), není již na dotčeném pozemku prostor pro realizaci. Nově navržené plochy sportoviště jsou doplněny o pozemky obce severně od rybníka Woplan. Jedná se o obecní pozemky p.č. 268/1, 268/2, 268/3, 268/4, a 281. Součástí návrhu zůstává původní dopravní napojení na místní komunikaci přes pozemky v majetku obce 152 a 709/15 a soukromý pozemek 709/10. Dopravní napojení (PU.1) je navrženo přes stávající vodoteč,

- konkrétní způsob řešení dopravního napojení bude řešen v navazujícím řízení. Při realizaci a užívání však nesmí dojít k narušení vodoteče. (Z1/2).
- (33) Požaduje se, aby při využití této plochy byly provedeny jen takové terénní úpravy a umístěny takové stavby a zařízení, kterými nebudou negativně dotčeny přírodní prvky - vodní tok a jeho údolní niva, ovlivněn vodní tok a odtokové poměry v území.
- (34) **Lokalita 10 – Čistírna odpadních vod**, v grafické části označená jako **Z.10**, je určena pro **technickou infrastrukturu všeobecnou TU**, vybudování čistírny odpadních vod. Dotčeny jsou parcely katastru nemovitostí č. 145 a 709/1.
- (35) **Lokalita 11 – Vodojem**, v grafické části označená jako **Z.11**, je určena pro **technickou infrastrukturu všeobecnou TU** vybudování vodojemu. Změnou č. 1 je upraveno umístění vodojemu a je doplněna polní cesta (DX.3) kterou je veden vodovodní přivaděč do navrhovaného vodojemu.
- (36) **Lokalita 12 – Nad silnicí**, v grafické části označená jako **T.12**, se nachází v zastavěném území sídla. Zástavba této lokality je umožněna obslužnou komunikací, která se napojuje na silnici III/1086 ve východní části obce a zpřístupňuje pás pozemků nad touto silnicí. Tyto pozemky jsou od silnice odděleny vysokou mezí s pásem dřevin, která je navržena jako plocha **zeleně ochranné a izolační (ZO)** Dotčeny jsou parcely katastru nemovitostí č. 389/2, 397/3 a část .32, pro umožnění příjezdu k 1 rodinnému domu v západní části lokality. Vjezd na parcelu č. 389/2 je navržen jako funkční plocha DS.2 a jedná se o plochu transformační T.14 (Z1/15). Předpokládá se výstavba celkem cca 3 rodinných domů.
- (37) **Lokalita 13 – Bývalý teletník**, v grafické části označená jako **T.13**, se nachází v zastavěném území. Dotčeny jsou parcely katastru nemovitostí č. 344/1, 344/4, 344/5, 344/7, 344/12, 344/13, 344/14, 344/15, 785, .87 a část pozemku st.č.28. Po demolici bývalého teletníku a vybudování nové obslužné komunikace procházející územím s napojením na stávající komunikaci v severní části lokality a navrženou komunikaci v jihozápadní části lokality. Tím budou jsou zpřístupněny navržené pozemky s možností výstavby dalších cca 4– 3 RD. Součástí lokality je nově navržená komunikace podle ÚR na dělení pozemku ze dne 25.1, č.j. 701/2004, která je zařazena do seznamu veřejně prospěšných staveb. **Na tuto veřejně prospěšnou stavbu se vztahuje i možnost vyvlastnění.** K lokalitě je na východní straně navržena plocha (cíp pozemku 344/18 za nadzemním vedením el. energie), který je navržen jako zeleň zahradní a sadová ZZ (Z.19) k tomuto pozemku. (Z1/16)
- (38) **Lokalita 14 – Jihovýchodní obslužná komunikace**, v grafické části označená jako **Z.14**, je nová obslužná místní komunikace, navazující na stávající komunikace v jihovýchodní části Oplan a novou komunikaci v předchozí lokalitě, která ve značně sklonitém terénu umožní zejména v zimním období okružní propojení dvou slepých větví místních komunikací. K této komunikaci je doplněna navazující místní – polní cesta (DX.2) vedoucí okolo veřejného prostranství (dětské hřiště) přes pole směrem na jih kde se napojuje na stávající místní komunikaci. Součástí návrhu je i návrh pěší turistické trasy. (Z1/13)
- (39) **Lokalita 15 – Vodní plocha**: Záměr vodní nádrže je již zrealizován. Jedná se o stávající vodní nádrž Woplan.
- (40) **Lokalita 16 – Veřejná zeleň**, vymezená v územním plánu jako zeleň **všeobecná (ZU)** a **veřejná prostranství všeobecná (PU)**, a slouží pro odpočinek, setkávání a hřiště pro děti. Změnou č. 1 se tato plocha stabilizuje.
- (41) **Lokalita 17 – Pěstování okrasných dřevin** (školka a zahradnictví je již realizována, jedná se o plochy zemědělské jiné AX.
- (42) **Lokalita 18 – Suchý poldr** – je vymezen v územním plánu jako rezervní (výhledová) **plocha vodní a vodohospodářská všeobecná OW WU**, k ochraně zastavěného území před přívalovými dešti ve východní části obce. Lokalita je v grafické části označena jako územní rezerva R.1. Dotčena je část parcely katastru nemovitostí 378/1.
- (43) **Lokalita „Zahrady u potoka“** – Změnou č. 1 dochází ke změně funkčního využití z orné půdy na zeleň zahradní a sadová. Změna se týká pozemků p.č. 382/1, 382/2, 383/1, 383/6, 383/7. Jedná se o stabilizované plochy v území. (Z1/3)
- (44) V rámci zachování prostupnosti krajiny je v území navrženo několik polních cest k obnově. V severní a východní části směrem na k.ú. Výžerky jsou navrženy dvě cesty na pozemcích obce

Oplany. Cesta severní (Z.22) napojuje stávající cestu ukončenou v remízku nad zastavěným územím na lesní cesty ve Výžerkách (DX.1). Druhá cesta (Z.11) je vedena od navrhované plochy vodojemu směrem na sever a je v ní navrženo vedení trasy vodovodního přivaděče (DX.3). Další cesta je navržena jako propojení mezi stávajícím veřejným prostranstvím a dětským hřištěm jižně od zastavěného území dále na jih do lesa na stávající účelovou komunikaci (DX.2). (Z1/13)

- (45) V místě dětského hřiště za jižní hranicí zastavěného území (Z.20) je upraveno funkční využití pozemků na veřejná prostranství a zeleň všeobecnou. Úpravou jsou dotčeny pozemky p.č. 341/1 a 341/1 ve vlastnictví obce Oplany. (Z1/17)
- (46) V rámci obnovy cestní sítě v krajině je dle nové cesty navržena úprava stávajícího návrhu vedení vodovodního přivaděče z Výžerek k vodojemu ve východní části katastrálního území Z.11, na pozemky především ve vlastnictví obce Oplany.

Plochy transformační:

- (47) T.15 – Stará škola – Změnou č. 1 dochází ke změně funkčního využití objektu bývalé školy OU.1. Možnosti využití objektu se mění tak, aby byla možná rekonstrukce budovy s využitím částečně na bydlení a částečně na občanské vybavení (společenský sál, kancelář obecního úřadu, dětský klub aj. Viz kapitola f.)

Plochy změn v krajině:

- (48) Zatravnění a zalesnění dle Územní Studie Krajiny ORP Říčany (dále jen ÚSK) – Změna č. 1 navrhuje několik ploch k zatravnění a ploch smíšeného nezastavěného území pro střední i vysokou nelesní zeleň. Největší plochou k zatravnění je plocha AL.1 - K.1, severně nad zastavěným územím podél stávající vodoteče, kde je přejet návrh dle ÚSK, který je rozšířen do plochy celého pole od západní strany hranice lesa, ohraničeného místní komunikací na jihu a vodotečí na severovýchodě. Jedná se o lokalitu s vysokou ohrožeností vodní erozí. (Z1/4)
- (49) Dvě menší plochy k zatravnění se nachází v jižní části katastru v lokalitě u Bahnivé rokle AL.3, AL.4 – K.2, kde je také zjištěna zvýšená erozní ohroženost a je přejet s mírnými úpravami návrh dle ÚSK.
- (50) K.10 - - Stabilizované funkční i nefunkční plochy Územního systému ekologické stability vychází z územně analytických podkladů SO ORP Říčany a také z ÚSK Říčany. V severní části katastrálního území bylo rozšířeno stávající lokální biocentrum o plochu lesního porostu zařazenou dle podkladů jako plocha „k založení“. (Z1/8)
- (51) V katastrálním území je navrženo několik opatření pro snížení ohrožení vodní erozí půdy. Jedná se především o několik protierozních mezí ZK.1-ZK.5, v severní části katastru a u východního okraje zastavěného území označených jako ploch změn v krajině K.4 - K.8 (Z1/12). V jižní části katastru v lokalitě u Bahnivé rokle je jako protierozní opatření navrženo doplnění mimolesní zeleně (MU.p.1) u obecní cesty směrem na k.ú. Stříbrná Skalice. (Z1/11)
- (52) V celém katastrálním území obce Oplany jsou doplněna jednostranná stromořadí nebo aleje podél cestní sítě. Hlavně u komunikace III/1086 směrem na sever a u místní komunikace směřující na západ do lesa. V menší míře i u nově obnovené cesty (Z.21) směrem do lesa do Stříbrné Skalice. (Z1/14)

d. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

d.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- (53) Dálkové a regionální vztahy správního území Oplan jsou zajišťovány pouze silniční dopravou a to po silnicích II a III.třídy s návazností na silnici I/2. Tato silniční trasa je významnou radiálou Pražského metropolitního regionu s předpokladem dalšího nárůstu dopravní intenzity a jí odpovídajícího směrového a šířkového vedení trasy.

(54) Seznam silnic v řešeném území:

II. třída	II/108 (Stříbrná Skalice - Kostelec nad Č.L.)
III.třída	III/1086 (spojující silnici II/108 e silnicí III/33420)

III/1083 (Hradec, Penčice, Bohumil, Kostelec nad Č.L.)

III/1085 (Ondřejov, Kostelní Střimelice, Hradec, silnice II/108)

- (55) Dopravní napojení Oplan na silniční síť zajišťuje silnice III/1086 spojující silnici II/108 (Stříbrná Skalice - Kostelec nad Č.L.) se silnicí III/33420 Kouřim –Nučice – II/335 (Pyskočely). Intenzita provozu na silnici III/1086 je velmi nízká a nevyvolává potřebu směrových úprav.
- (56) U zastavitelných ploch, případně ploch transformačních, územní plán řeší jejich napojení na dopravní infrastrukturu.
- (57) Změnou č. 1 jsou doplněny a vyřešeny vjezdy na zastavitelné plochy i plochy transformační, především k ploše Z.6 smíšené venkovské bydlení (DS.2) z jihozápadní strany pozemku, a k pozemku v západní části lokality T.12 (komunikace DS.1).
- (58) Územní plán respektuje ochranná pásma dopravních staveb, minimalizuje počty vjezdů na silniční síť, jakož i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí a zařazuje změny komunikační sítě do návrhu veřejně prospěšných staveb.
- (59) Řešení je navrženo tak, aby vyhovovalo z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu. Při detailním řešení bude návrh nových komunikací splňovat podmínky zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v jeho platném znění. Zejména je třeba zajistit následující požadavky:
- připojení místních komunikací na sil. II. a III. třídy musí být provedeno v souladu s platnými právními předpisy
 - je třeba dbát na rozhledové poměry při připojování křižovatek
 - uspokojovat nároky na odstavování vozidel
 - minimalizovat negativní účinky dopravy na novou a stávající obytnou zástavbu
 - při výstavbě nových místních komunikací dodržovat platné normy a technické podmínky
- (60) Veřejnou dopravu osob zajišťuje autobusová doprava. Rozsah veřejné dopravy osob je považován za dostatečný, rozšíření se předpokládá při nárůstu počtu obyvatel. Významnější zařízení dopravní obsluhy v obci nejsou.
- (61) Silniční doprava bude mimo i uvnitř zastavěného území i v dlouhodobém výhledu stabilizovaná v dnešních trasách silnic II. a III. třídy.
- (62) Všechny stávající turistické a cyklistické trasy zůstávají zachovány, nově je navrženo doplnění:
- a) turistická trasa Oplany – Vlkavčice, která napojuje Oplany na poutní cestu Blaník – Říp
 - b) cyklotrasa Oplany – Černé Voděradky, napojení z Oplan na trasu č. 0085 do Stříbrné Skalice a Jevan, zároveň napojení na páteřní trasu č. 1 – propojení krajů Středočeského a Pardubického.

d.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Vodní toky

- (63) Území Oplan se nachází v povodí Jevanského potoka, hydrologické číslo povodí 1-09-03-106. Územím protéká Oplanský potok. Součástí návrhu územního plánu bylo vybudování vodní nádrže na levém břehu Oplanského potoka, který je levostranným přítokem Jevanského potoka, do kterého se vlévá ve Stříbrné Skalici. Oplanský potok má při ústí plochu povodí 9,27 km² s průtokem $Q_{100} = 20,53 \text{ m}^3/\text{s}$. Nová vodní nádrž Woplan je situována cca 150 m jižně od zástavby Oplan. Zásobení vodou je zajištěno z levostranného přítoku Oplanského potoka s plochou povodí cca 0,52 km². Průtoky Oplanským potokem jsou mimo navrhovanou nádrž.
- (64) Účel stavby je krajinnotvorný, ekologický i vodohospodářský. Nádrž slouží ke zvýšení retenční schopnosti krajiny pro zadržení vody v území. Další funkcí nádrže je i možnost jejího využití pro požární účely.
- (65) Ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry vodních toků není navržena žádná nová zástavba, ani využití území vyžadující oplocení pozemků. Úpravy vodních toků nejsou navrženy.

Zásobování vodou

- (66) Obec nemá v současné době vybudovanou vodovodní soustavu. Zásobování pitnou vodou je v Oplanech zajišťováno z obecní nebo soukromých studní, ve kterých v mnoha případech kvalita vody nevyhovuje ČSN 757111. Dostatek vody mají pouze studny v údolí Oplanského potoka.
- (67) Zdroje na katastrálním území nebyly vyhodnoceny jako vhodné, a proto je koncepce zásobování pitnou vodou založena ve vazbě na zdroje v prostoru Nučice – Výžerky, jejichž předpokládaná vydatnost je 30 – 40 l/s. Napojení obce bude nutno řešit výtlačným řadem. Výtlačný řad bude zakončen v zemním vodojemu s předpokládanou akumulací 2 x 50m³. Nejvhodnější umístění vodojemu je při silnici III.tř. východně od Oplan (kóta dna je v nadmořské výšce cca 403 m). Oplany leží v úrovni 352- 385 m n.m., takže bude dodržen minimální hydrodynamický tlak u nejvýše položených objektů a současně nebude překročen max. hydrostatický tlak u objektů v údolí Oplanského potoka.
- (68) Uvažovaný vodovodní přívaděč má naplánovanou trasu v místě obnovené polní cesty (DX.3) s napojením na navrhovaný vodojem.
- (69) Z vodojemu bude realizován přívaděč do Oplan a rozvodná síť pro zásobování jak stávajících, tak územním plánem navržených rozvojových ploch. Vodovod bude dimenzován jako protipožární. Bude tedy osazen hydranty. Pro návrh profilů vodovodních řadů je rozhodující množství vody pro hasičský zásah – 6,7 l/s.

(70) Hydrotechnické výpočty

Průměrná denní potřeba vody Q_P :

$$Q_P = O \times q_s$$

$$Q_P = 350 \times 100 = 35\,000 \text{ l/den} = 0,35 \text{ l/s}$$

O = počet přítomných obyvatel

q_s = specifická spotřeba vody (l/os/den)

Výpočty jsou provedeny pro:

- Navrhovaný počet trvalých obyvatel 175
- Špičková rekreační návštěvnost 145
- Ostatní spotřeba vyjádřená jako počet EO 20

• Kanalizace

- (71) Splaškové odpadní vody jsou akumulovány v bezodtokových jímkách na vyvážení. V obci je nesoustavná dešťová kanalizace. Dešťová kanalizace je Změnou č.1 ponechána, ale likvidace srážkových vod v zastavitelných a transformačních plochách musí být řešena dle platných předpisů, tj. akumulací s následným využitím, vsakováním nebo výparem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky. Jen pokud to poměry neumožňují, je možné odvádět srážkové vody do vod povrchových dešťovou kanalizací.
- (72) ČOV je navržena na cca 400 EO s třetím stupněm dočištění na jihozápadním okraji obce v údolí Oplanského potoka, přístupná z místní komunikace. Hlavním kmenovým sběračem je stoka, procházející celým zastavěným územím, na níž navazují sběrné kanalizační řady. Předpokládá se síť gravitační.

• ENERGETIKA A SPOJE**Elektrická energie**

- (73) Zásobování elektrickou energií je zajišťováno z trasy VN 22 kV západně od obce, v provedení jednoduchého vrchního vedení s potahy 110AlFe. Toto vedení je schopné zajistit plnou energetickou potřebu obce.

- (74) Z tohoto vedení odbočuje vrchní vedení do dvou TS na východním (**K hájence 240 747** 250 kVA) a severozápadním (**Náves 240 363** příhradová 160 kVA do 250 kVA) okraji zastavěného území. V případě výraznějšího zájmu o vytápění na bázi el.energie je nezbytné zvýšit instalovaný výkon trafostanic.
- (75) Kabelová vedení 22 kV v území nejsou. Napájecí bod ze sítě 110 kV je mimo řešené území. Zařízení výroby elektrické energie se nevyskytují.
- (76) Pro zásobování nových zastavbových lokalit elektrickou energií se předpokládá pouze rekonstrukce stávajících venkovních trafostanic na 630 kVA. Změnou č.1 je navrženo zvýšení výkonu i obou trafostanic na 1000 kVA z důvodů navýšení spotřeby při vyšším standardu vybavení domácností elektrickými spotřebiči, vyššími nároky na větrání a chlazení, nabíjení elektromobilů nebo zvýšenou spotřebou pro nekomerční i komerční aktivity.

Teplo

- (77) Zásobování teplem je lokální na tuhá paliva, v menší míře v rodinných domcích též elektroakumulační.
- (78) Z celkového počtu 31 trvale obydlených domů (Sčítání 2011) je 21 domů vybaveno ústředním topením a 2 etážovým topením na pevná paliva. Ostatní jsou vytápěny kamny. U všech zdrojů na pevná paliva musí být provedena výměna za nízkoemisní zdroje dle platných předpisů nebo přechod na jiný zdroj tepla.

Zemní Plyn

- (79) Ve správním území Oplan a jeho okolí se nenachází žádné plynárenské zařízení a s plynifikací obce se neuvažuje.

Spoje

- (80) Západně od zastavěného území prochází dálkový kabel- společnosti O2 Česká republika. Východně od Oplan podél silnice Výžerky – Benátky je položen optický kabel, který je od křižovatky silnic na Vlkančice-zdvojen a v úseku Komorce – Vlkančice je položen nový optický kabel (mimo řešené území).
- (81) Budou respektovány trasy stávajících dálkových i optických kabelů O2 Česká republika.
- (82) Příslušná pošta je pro Oplan v Kostelci nad Černými Lesy (PSČ 281 63). Spojová obsluha územní nevyžaduje nové monofunkční plochy, trasy telekomunikačních kabelů jsou v grafické části v měř. 1:5.000 vyznačeny a jejich ochrana je v návrhu územního plánu respektována.

• ODPADY

- (83) Likvidace TKO je zajišťována svozem společností FCC Česká republika, s.r.o., tříděný odpad (papír, sklo) je koncentrován ve sběrných nádobách u autobusové zastávky na návsi. Sběr plastů je zajištěn obecním úřadem (odvoz žlutých pytlů na plasty) na sběrné místo směrem u rybníka Woplan, odkud je odpad vyvážen smlouvenou firmou.
- (84) Biologický odpad je likvidován samostatně v jednotlivých domácnostech, v kompostérech získaných díky dotačnímu titulu.
- (85) Způsob nakládání s odpady nebude řešením územního plánu měněn. Při nakládání s odpady musí být dodržovány povinnosti a podmínky pro předcházení vzniku odpadů, z hlediska zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech.

Průmyslový odpad není produkován.

d.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- (86) V obci se nenachází žádná prodejna ani pohostinství. V objektu bývalé školy, kde byla prodejna smíšeného zboží a pohostinství, nyní sídlí volnočasový klub pro děti Oplaňáček a Oplanský klub pro dospělé.
- (87) Změna č. 1 navrhuje objekt bývalé školy (OU.1) jako plochu transformační T.15, s možností rekonstrukce budovy na polyfunkční objekt veřejné infrastruktury v kombinaci s bydlením. Přestavbou vznikne hodnotný společenský prostor, sál pro shromažďování, nový prostor pro

administrativní činnost obecního zastupitelstva, prostor pro dětské kroužky i setkání pro dospělé a seniory. Umožnění využití části budovy k bydlení zajistí bytové jednotky ve vlastnictví obce, které bude možné užívat ke komerčnímu pronájmu nebo jako sociální či nouzové byty, nebo jako byt pro zaměstnance úřadu apod.

- (88) Budova Obecního úřadu, s požární zbrojnicí, představuje jediný objekt občanského vybavení veřejné infrastruktury.
- (89) Ve vybavenosti školské a zdravotnické jsou Oplany vázány na zařízení v Nučicích (MŠ)–a Kostelci nad Černými Lesy (MŠ, ZŠ, praktik).
- (90) Koncepce řešení občanského vybavení veřejné infrastruktury zůstane vzhledem k velikosti obce zachována. Nové samostatné plochy pro občanské vybavení územní plán nenavrhuje.
- (91) Pro rozvoj cestovního ruchu je možné využít objekt bývalé školy na zřízení turistického ubytovacího zařízení a občerstvení.

e. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

e.1. VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH VYUŽITÍ

- (92) Návrh uspořádání krajiny vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovuje koncepční podmínky pro změny v jejich využití. Podrobně je popsáno v příslušných kapitolách a dokumentováno v grafické části.
- (93) Řešení bere ohled na přírodní prostředí a zvažuje únosnou míru zátěže území. V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán obce ~~Peříčany~~ Oplany zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability.
- (94) V území jsou navrženy plochy změn v krajině K.1 – K.9, které tvoří opatření snižující riziko vzniku vodní eroze. Návrh byl částečně přejat z Územní studie krajiny ORP Říčany a dále doplněn dle mapy erozního ohrožení půdy, který je přílohou (P.4 – schéma erozního ohrožení půdy). Jedná se o následující opatření:

Plocha změny v krajině	RZV	popis	plocha ha/délka m
K.1	AL.1	zatravnění dle ÚSK Říčany	1,94 ha
K.2	AL.3 a 4	zatravnění dle ÚSK Říčany	1,7 ha
K.3	MU.o.2	doplnění mimolesní zeleně v ploše	
		MU nad účelovou polní cestou	0,37 ha
K.4	MU.e1	protierozní mez	cca 220 m
K.5	MU.e2	protierozní mez	cca 160 m
K.6	MU.e3	protierozní mez	cca 205 m
K.7	AL.2	zatravnění svahu	0,22 ha
	MU.e4	protierozní mez	cca 270 m
K.8	MU.e5	protierozní mez podél polní cesty	cca 390 m
K.9	MU.o.2	doplnění mimolesní zeleně do údolnice	0,37 ha

e.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

(v původním ÚP zpracoval Ing. Jan Dřevíkovský)

- (95) Jedním ze základních úkolů územního plánu je vytvořit předpoklady pro trvale udržitelný rozvoj obce, t.j. vytvořit soulad mezi jejím rozvojem a ochranou přírodních a civilizačních hodnot území, zejména ochranou životního prostředí.
- (96) Oplany leží ve zvlněné krajině a jsou obklopeny komplexem lesů. Mají kvalitní přírodní prostředí mimo dosah významných průmyslových aktivit. Zhoršená kvalita vody v Oplanském potoce je dána absencí kanalizace a ČOV. Většina studní v obci má vysoký obsah dusičnanů.

- (97) Hlavním cílem vytváření územních systémů ekologické stability krajiny je trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismů a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů.
- (98) Podstatou územních systémů ekologické stability je vymezení sítě přírodě blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Je však zřejmé, že vymezení, ochrana a případné doplňování chybějících částí této sítě je pouze jedním z kroků k trvale udržitelnému využívání krajinného prostoru, protože existence takovéto struktury v území nemůže ekologickou stabilitu ani biodiverzitu zajistit sama o sobě; je pouze jednou z nutných podmínek pro její zajištění.
- (99) Zákon č. 460/2004 Sb., o ochraně přírody a krajiny, územní systém ekologické stability definuje jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Vymezení a hodnocení ÚSES patří podle tohoto zákona mezi základní povinnosti při obecné ochraně přírody a provádí ho orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a nájemců pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.
- (100) Z hlediska územního plánování představují ÚSES jeden z limitů využití území, který je třeba při řešení územního plánu respektovat jako jeden z „předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území“.
- (101) Koncepce ÚSES byla od počátku vytvářena tak, aby vznikl ucelený soubor ekologických podkladů o prostorových nárocích bioty v krajině, který by byl využitelný v územním plánování při harmonizaci různých požadavků na využití území. Tvorba ÚSES doplňuje územně plánovací dokumentaci o důležitý ekologický aspekt, jehož absence značně omezovala naplnění hlavního cíle územního a krajinného plánování - prostorovou optimalizaci funkčního využití krajiny.
- (102) Skladebné součásti ÚSES (biocentra, biokoridory, příp. interakční prvky) jsou vymezovány na základě rozmanitosti potenciálních ekosystémů v krajině a jejich prostorových vztahů, aktuálního stavu ekosystémů, prostorových parametrů a společenských limitů a záměrů. Územní plánování má klíčový význam pro naplnění kritéria společenských limitů a záměrů. Teprve po konfrontaci s dalšími zájmy na využití krajiny lze vymezení ÚSES definitivně považovat za jednoznačné. Až po zpracování do územně plánovací dokumentace se z odvětvových generelů mohou stát obecně závazné plány ÚSES, které jsou jednak základem pro účinnou ochranu funkčních prvků ÚSES a současně základem pro uchování územní rezervy pro chybějící části ÚSES.
- (103) Zpracování Plánu SES vycházelo z metodiky MŽP ČR "Rukověť projektanta místního územního systému ekologické stability - metodika pro zpracování dokumentace", Jiří Löw a spolupracovníci a z metodiky Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje Brno "Metodika zpracování ÚSES do územních plánů obcí, Návod na užívání ÚTP regionálních a nadregionálních ÚSES ČR".
- (104) Generel ÚSES zpracovaný pro okres Kolín, který je převzat do územního plánu, navrhuje lokální biocentra a lokální biokoridor navazující na osu nadregionálního biokoridoru s vymezenou ochrannou zónou. Navržené lokální systémy zasahují okrajové části katastrálního území a nedochází ke kontaktu s rozvojovými potřebami obce.
- (105) Podkladem pro vymezení a kontrolu souladu vedení tras systému ÚSES je i nadřazená územně plánovací dokumentace (ZÚR SK, PÚR ČR) a územně analytické podklady SO ORP Říčany. Pro koordinaci a upřesnění systémů ÚSES (lokální a nadregionální) je podkladem Územní studie krajiny SO ORP Říčany.

Přírodní poměry

Klimatické faktory

- (106) Zájmový prostor leží v areálu mírně teplé oblasti MT 9. Oblast charakterizuje: dlouhé léto, teplé, suché až mírně suché, přechodné období krátké s mírným až mírně teplým jarem a mírně teplým podzimem, krátká zima, mírná, suchá, s krátkým trváním sněhové přikrývky.

(107) Klimatické charakteristiky:

(zdroj: Významné krajinné prvky k.ú. Oplany, Bratka, 2007)

Klimatická oblast	MT9
Nadmořská výška hodnoceného prostoru	336 – 430,1 m n.m.
Nejteplejší měsíc	červenec 16,1°C
Nejchladnější měsíc	leden -2,8 °C
Prům. teplota roční	7,1 °C
Průměrná teplota v dubnu	6,6 °C
Průměrná teplota v říjnu	7,6 °C
Počet letních dnů okolo 25°C	39
Počet mrazových dnů ročně	112
Počet dnů se sněhovou pokrývkou	56
Roční průměr srážek	596 mm
Srážkový úhrn ve vegetačním období	382 mm
Srážkový úhrn v zimním období	214 mm
Počet dnů zamračených	135
Počet dnů jasných	45
Převládající větry	LT-JZ, ZM-SV
Langův dešťový faktor	67,3

Geologie

(108) Geologický podklad tvoří permokarbonské horniny (pískovce, slepence, jílovce).

Půdy

(109) Převládajícím genetickým půdním typem jsou hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a oglejené, místy i hnědé půdy ilimerizované, středně hluboké. Litografický substrát tvoří ponejvíce eluvia minerálně chudých, hlinitě nebo hlinitopísčité, též písčité a kamenitě větrajících pevných matečných hornin krystalinika. Jedná se o oblast bonitně slabší.

Biogeografické členění a vymezení skupin typů geobiocénů

(110) Dle Culka (1996) řešené území náleží do biogeografického regionu 1.22 - Posázavský bioregion.

(111) Bioregion leží na jihovýchodě středních Čech, zabírá východní část geomorfologického celku Benešovská pahorkatina a severní výběžky celků Vlašimská pahorkatina a Křemešnická vrchovina. Jeho plocha je 1 908 km².

(112) Posázavský bioregion je tvořen vrchovinou na žulách a rulách podél zaříznutého údolí Sázavy a jejích přítoků. Je charakteristický ochuzenou mezofilní biotou, tvořenou acidofilními doubravami a podružně též květnatými bučinami a dubohabřinami.

(113) Celé území, zvláště jeho severní část je vlivem blízkosti Polabí relativně teplá a vlivem polohy na návětrném svahu Vysočiny relativně vlhká.

(114) Půdy – charakteristickou vlastností půd v bioregionu je nedostatek CaCO₃.

(115) Ve Zlatníkově systému patří do 4. bukového, v údolí Sázavy do 3. dubobukového vegetačního stupně. Bioregion leží v mezofytiku ve fytogeografickém okrese 41 Střední Povltaví.

(116) Květena je dosti rozmanitá. V bioregionu je zastoupena ochuzená fauna kulturní krajiny Českomoravské vrchoviny.

- (117) Dle Mapy potencionální přirozené vegetace České republiky (Neuhauslová, Moravec 1997) je převažující jednotkou zastoupenou na zájmovém území žindavová jedlina (*Sanicula europaea*-*Abietetum*)
- (118) Základními biogeografickými jednotkami pro zpracování lokálního SES jsou skupiny typů geobiocenů (STG). STG jsou soubory ekologicky si podobných geobiocenů v segmentu týchž trvalých ekologických podmínek. STG jsou určeny ekologickými řadami a vegetačním stupněm.
- (119) Ekologické řady se rozlišují podle vztahu stanovišť k vodnímu režimu na hydrikové a k minerální výživě na trofické. Hydrikové řady sdružují přirozené geobiocenózy podle ekologického významu půdní vody. Trofické řady jsou význačné podobnými ekologickými projevy chemismu matečních hornin, jak se projevují v půdě odlišnými mikrobiálními procesy a rozkladem organické hmoty.
- (120) Vegetační stupně jsou míněny jako jednotky vegetační struktury celých krajinných segmentů a jejich typu makroklimatu.

(121) Reprezentativní STG v řešeném území:

STG	Název STG (zlatník Lacina)
2 B 5	Saliceta albae sup.
3 A 4	Betuli-querceta roboris sup.
3 AB 4	Betuli-querceta roboris sup.
3 AB 3	Querci-fageta
3 B 3	Querci-fageta typica
3 B 4	Betuli-querceta roboris sup.
3 BC 3	Querci-fageta tiliae-aceris
3 BC 5	Saliceta fragilis inf.
3 BD 3	Querci-fageta tiliae
4 B 4	Querceta roboris-fagi

Současný stav krajiny

- (122) Obec Oplany leží ve zvláště krajině v údolí obklopeném téměř ze všech stran svahy. Obec je obklopena plochami zemědělské půdy, převážně orné. Okolní svahy jsou v horní části zalesněny. Díky členitému terénu jsou plochy zemědělské půdy v okolí Oplan členěny mezemi s porosty dřevin a terénními depresiemi s drobnými vodními toky, často s doprovodnou zelení.
- (123) Určitou představu o zastoupení přírodních prvků v blízkém okolí poskytuje koeficient ekologické stability Kes tj. podíl výměry ploch relativně stabilních ku výměře ploch relativně nestabilních (Míchal 1985)
- (124) Koeficient ekologické stability Kes v zájmovém území - k.ú. Oplany činí 1,58
- (125) Klasifikace koeficientů Kes (Lipský, 1999):
- Kes < 0.10: území s maximálním narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být intenzivně a trvale nahrazovány technickými zásahy.
- 0.10 < Kes < 0.30: území nadprůměrně využívané, se zřetelným narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být soustavně nahrazovány technickými zásahy
- 0.30 < Kes < 1.00: území intenzivně využívané, zejména zemědělskou velkovýrobou, oslabení autoregulačních pochodů v agroekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatkové energie
- 1.00 < Kes < 3.00: vcelku vyvážená krajina, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami, důsledkem je i nižší potřeba energomateriálových vkladů (podle Novákové, 1987).
- (126) Z výše uvedeného vyplývá, že katastrální území Oplan je tvořeno krajinou, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami.

Řešení ÚSES

- (127) Při realizaci lokálního SES bude nutné brát v úvahu současný stav krajiny a časové parametry vzhledem k cílovému stavu SES. Prvky SES je vhodné budovat postupně za pomoci přirozené sukcese.
- (128) Člověk sám přirozený porost nevytvoří. Na základě empirických poznatků jsou potřebná tato časová rozpětí pro regeneraci narušených nebo vznik nových typů ekosystémů.
- | | |
|-------------|--|
| 1 - 4 roky | - společenstva jednoletých plevelů a jejich fauna |
| 8 - 15 let | - vegetace eutrofních stojatých vod |
| 10 - 15 let | - vegetace mezí a větrolamů bez specializovaných druhů |
| desetiletí | - xerothermní nebo hydrofilní nelesní společenstva, a to často jen s neúplnou druhovou garniturou |
| staletí | - vznik vyspělých karbonátových profilů v půdě, vznik lesní geobiocenózy včetně specializovaných lesních druhů vyšších rostlin |
| tisíciletí | - vznik vyspělých humusových profilů vývojově zralých půd reprodukce zaniklého klimaxového společenstva s druhově nasycenými společenstvy v dané krajině |
- (129) Předkládaný plán místního územního systému ekologické stability je dalším krokem, který směřuje k aktivnímu přístupu při zabezpečování ekologické stability krajiny. Vymezení ÚSES dává pouze předpoklad k vymezení biocenter a biokoridorů (stabilních ploch), které by měly být základem pro rozvíjení ostatních nutných prvků zvyšujících odolnost krajiny k antropickým tlakům. Dalšími nutnými předpoklady k větší stabilitě krajiny jsou ekologičtější způsoby hospodaření jak v lese, tak i na zemědělské půdě, zajištění čistoty ovzduší, vod atd.
- (130) Řešeným územím prochází osa nadregionálního biokoridoru „Voděradské bučiny – K61“. Tato osa prochází přibližně ve směru sever jih lesními komplexy západně od obce Oplany. Ochranná zóna nadregionálního biokoridoru má šířku 2 km napříč od osy nadregionálního biokoridoru a spadá do ní prakticky celé území obce Oplany.
- (131) Lokální biocentra a biokoridory v řešeném území jsou v souladu s generelem ÚSES lokalizovány na plochách s vyšší ekologickou stabilitou, a to převážně na plochách existujících lesních porostů, z části též na plochách zamokřených luk v nivě Jevanského potoka.
- (132) Významnou součástí vysokého koeficientu ekologické stability jsou prvky nelesní zeleně nacházející se v řešeném území. Jsou označeny jako plochy MU.o a MU.p – plochy smíšené krajinné všeobecné (o - ochrana proti ohrožení povodněmi, sesuvy půdy, erozí; p – přírodní priority, ochrana společenstev, vymezení prvků ÚSES)
- (133) Na pozemcích, které jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability nesmí dojít ke snížení současného stupně ekologické stability. Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou smíšené lesy s jedlí, bukem a příměsí javoru v nivách vodních toků to jsou listnaté porosty s olší a vrbou. Na plochách vymezených pro ÚSES nemohou být prováděny, žádné aktivity snižující ekologickou stabilitu ploch (např. výstavba, odvodnění, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování a pod).
- (134) V grafické části dokumentace územního plánu jsou v měř. 1 : 5.000 zakresleny plochy nadregionálního a lokálního ÚSES.

Tabulka č. 4 – ÚSES

Pořadové číslo	NRBK - NK.65
Název	Voděradské bučiny
Kostra ek. Stability	Prvek ÚSES: Nadregionální biokoridor vymezený částečně funkční
Geobiocenologická typizace:	3 A 4, 3 B 3, 3 B 4, 3 BD 3, 4 B 4
Katastrální území:	Oplany
Rozloha:	
Charakteristika ekotopu a bioty:	kulturní lesní porosty s převahou smrku
Typ ekosystémů: MB	
Opatření: ochrana, v lesních porostech pěstebními zásahy postupně dosáhnout přirozené druhové skladby DB, JD, BK, LP, OS	
Kultura	les

Tabulka č. 5 - ÚSES

Pořadové číslo	RK.6011
Název	RK.1286 - NK.65
Kostra ek. Stability	Prvek ÚSES: Regionální biokoridor vymezený funkční
Bioregion a biochora	1.22/3SL, 4BL, 3BL, 4VQ, 4ZT
Katastrální území	Oplany
Rozloha	
Charakteristika ekotopu a bioty	kulturní les s převahou smrku
Opatření: Ochrana, nezastavovat, minimálně zachovat současný stupeň ekologické stability, podporovat přirozené původní druhy rostlin	
Kultura	les

Tabulka č. 6 - ÚSES

Pořadové číslo:	LBC 8
Název:	
Kostra ek. Stability: VKP	Prvek ÚSES: lokální biocentrum, částečně funkční
Geobiocenologická typizace:	2 B 5
Katastrální území:	Oplany
Rozloha:	16 248 m ² (na k.ú. Oplany)
Charakteristika ekotopu a bioty:	směrově upravený vodní tok s doprovodnou vegetací vlhká louka porostlá náletem vrba jíva, olše, osika
Opatření:	nezastavovat, minimálně zachovat současný stupeň ekologické stability, podporovat přirozené původní druhy rostlin postupně na částech založit lesní porost s přirozenou druhovou skladbou OL 60, VR 30, TP 10
Kultura:	louka, vodní plochy,

Tabulka č. 7 - ÚSES

Pořadové číslo:	LBC 9
Název:	Klíče
Kostra ek. Stability: VKP	Prvek ÚSES: lokální biocentrum částečně funkční
Geobiocenologická typizace:	3 AB 3, 3 B 3
Katastrální území:	Oplany
Rozloha:	26 681 m ² (na řešeném území)
Charakteristika ekotopu a bioty:	kulturní lesní porosty s převahou smrku
Opatření:	zachovat lesní porost pěstebními zásahy vytvořit postupně porost s přirozenou druhovou skladbou BK 60, DB 30, JD, LP,
Kultura:	les

Tabulka č. 8 - ÚSES

Pořadové číslo:	LBK 11
Název:	
Kostra ek. Stability: VKP	Prvek ÚSES: lokální biokoridor funkční
Geobiocenologická typizace:	2 B 5, 3 B 3, 3 BD 3
Katastrální území:	Oplany
Rozloha:	délka 1 168 m, (na řešeném území) šířka min 15 m
Charakteristika ekotopu a bioty:	směrově upravený vodní tok většinou s doprovodnou vegetací: jasan, vrby, javor louky kulturní les
Opatření:	revitalizace vodního toku, v lesním porostu pěstebními zásahy vytvořit postupně porost s přirozenou druhovou skladbou: v nivě potoka – OI 60, VR 30, TP 10 na svazích – BK 60, DB 30, JD, LP, HB
Kultura:	vodní plochy, louka, les,

Tabulka č. 9 - ÚSES

Pořadové číslo:	LBK 12
Název:	
Kostra ek. Stability: VKP	Prvek ÚSES: lokální biokoridor částečně funkční
Geobiocenologická typizace:	3 B 3, 3 AB 4, 3 B 4
Katastrální území:	Oplany
Rozloha:	délka 1 367 m (na řešeném území), šířka min 15 m
Charakteristika ekotopu a bioty:	kulturní les s převahou smrku
Opatření:	zachovat lesní porost pěstebními zásahy vytvořit postupně porost s přirozenou druhovou skladbou BK 40, JD 30, BK 10, OS 10, LP, HB
Kultura:	les

- (135) Základem řešení krajiny v územním plánu je návrh územního systému ekologické stability, kterému bude zajištěna územní ochrana a u biocenter i nedotknutelnost.
- (136) Generel ÚSES zpracovaný pro okres Kolín, který je převzat do konceptu územního plánu, navrhuje lokální biocentra a lokální biokoridor navazující na osu nadregionálního biokoridoru s vymezenou ochrannou zónou. Navržené lokální systémy zasahují okrajové části katastrálního území a nedochází ke kontaktu s rozvojovými potřebami obce.
- Změnou č. 1 bylo dle územní studie krajiny SO ORP Říčany vymezeno lokální biocentrum LBC.8 navazující na NK.65, umístěné na soutoku Jevanského a Konojedského potoka
 - Na pozemcích, které jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability, je zakázáno umisťovat a nově povolovat stavby pro bydlení, rekreaci, průmyslovou a zemědělskou výrobu. Dále na těchto plochách nelze provádět nedovolené pozemkové úpravy (odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžit nerosty) a jiným způsobem závažněji narušovat ekologicko stabilizační funkci těchto ploch.
- (137) Předmětem řešení v rámci územního plánu není podrobný návrh lokálního ÚSES v biologickém pojetí, ale pouze návrh vybraných částí území, které je pro tento systém nutné chránit. Dá se předpokládat, že speciální projekt ÚSES může ještě provést jejich drobné korekce na základě podrobných ekologických průzkumů a vyhodnocení.
- (138) Celé katastrální území Oplan je migračně významným územím. Změna č. 1 nevytváří žádné bariéry v území (protihlukové stěny, opěrné zdi, oplocení areálů a komunikací, zpevněné vodní toky atp.) a hlavně nejsou vymezovány žádné nové zastavitelné plochy v krajině. Zastavitelné plochy sídla navazují přímo na stávající zástavbu a nezasahují do migračního území.
- (139) Změnou č. 1 byly zrušeny tzv. interakční prvky, které nemají dostatečnou oporu v zákoně, a byly nahrazeny jednak prvky VKP, jednak novými druhy zeleně s obdobným významem a ochranou, jako plochy MU - smíšené krajinné všeobecné a specifikované jako MU.p - přírodní priority, MU.o - ochrana proti ohrožení území.
- (140) V grafické části dokumentace územního plánu jsou v měř. 1 : 5.000 zakresleny plochy nadregionálního a lokálního ÚSES.

e.3. VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY

Tabulka č. 9 – VKP 43

Ev. číslo	Název	Práv. stav	Charakter
43.	Oplanský potok a lada nad Oplany	VKP - Z	VOD+LES+REM+ÚN
Katastr	Oplany		
Kultura	les, ostatní, louka, pastvina, sad		
Parcely	13/1, 13/2, 421/2, 424, 425/1, 425/2, 428/1, 428/7, 428/8, 429/1, 429/2, 433, 434, 435, 436, 439, 440, 441/1, 441/2, 441/3, 441/4, 443/2, 443/3, 447, 448, 452/1, 452/3, 453/1, 454, 455, 457/1, 457/2, 458/1, 458/2, 459/1, 459/2, 460, 461, 462, 465, 467, 468, 470/1, 470/2, 471, 473, 482, 487/2, 494/1, 494/2, 495/1, 495/2, 505/1, 506, 507, 508, 517/2, 517/3, 517/4, 517/5, 517/7, 517/9, 517/11, 517/12, 517/17, 517/18, 517/23, 517/24, 517/30, 517/35, 517/36, 517/37, 517/38, 517/39, 525/1, 525/2, 526, 533/2, 534		
N.v., exp.	344 - 422 m n.m., exp. Převážně JZ, méně JV		
Map. Listy	1. 10 000 = 13-31-18, -19; 1 : 2880 = VII-18-4, VII-18-8		
ÚSES	NRegBK K65 (č.)		
Uživatelé			

Popis

- (141) Soustava strmějších svahů a mezí se starými sady, remízů, lesíků, alejí a luk, mělkých ÚN i zaklesnutých strží s vodním tokem a břehovými porosty (prameniště Oplanského potoka), zčásti rolí, S od obce. Nejbližší sousedí VKP 42. a L 41. k.ú. Oplany. Zčásti se jedná o VKP ze zákona, z části o VKP evidovaný.
- (142) V polních remízích se vyskytuje běžná skladba dřevin, např. jabloň domácí, líska obecná, bez černý, třešeň ptačí, habr obecný, janovec metlatý, růže šípková, jasan ztepilý, smrk ztepilý, javor mlčej aj., v erozivních stržích vrba bílá, smrk aj.

Funkce a význam

- (143) Funkce vodohospodářská, protierozní, stabilizační, krajínovorná, klimatická, biologická
Význam jako stanoviště obecně i zvláště chráněných druhů organismů.

Specifické využívání

- (144) Lukaření, myslivost, lesní hospodářství, rekreace (turistika).

Specifické ohrožení

- (145) Kontaminace vod a půdy agrochemikáliemi, nevhodné úpravy toků.

Péče

- (146) Péče o drobný vodní tok, s preferováním jeho přirozeného charakteru. Zabránit kontaminaci (vč. bodových zdrojů). Občasná (zřídka) údržba břehových porostů. Na loukách seč 1-2x ročně, s odklizením posečené hmoty, případně vypásání mezí /ovce, kozy/. Protierozní opatření, zakládání vrstevnicových mezí a remízů, případně i nebeských rybníčků. Ponechávat staré ovocné stromy, třešně, trnky, slivoně a další.
- (147) Lesy ve VKP obhospodařovat jako lesy ochranné, zvýšit pestrost dřevinné skladby v lesích. Likvidovat invazivní rostliny, omezit početní stavy divokých prasat. Provádět dohled v přírodě za pomoci Stráže přírody, Lesní stráže a Stráže přírody.

Tabulka č. 10 – VKP 46

Ev. číslo	Název	Práv. stav	Charakter
46.	Niva Jevanského potoka	VPK - Z	VOD+ÚN+LES+REM+LOU
Katastr	Oplany		
Kultura	louka, vodní tok		
Parcely	V - 727, 726/2		
	jiné - 681/2, 682, 683, 684/2, 686/1,		
N.v., exp.	330 - 334 m n.m., exp. JV		
Map. Listy	1. 10 000 = 13-31-18, -19; 1 : 2880 = VII-18-3		
ÚSES	LBK		
Uživatelé			

Popis

(148) Plocha ÚN Jevanského potoka V od obce, na hranici s kat. Čer. Voděrady. Údolí je z menší části zalesněné, tyto lesy však náleží VKP L 42. Nacházejí se zde mokřady, louky a hojně břehové porosty. Koryto potoka není upravené. Nejbližší sousedí VKP L 42. k.ú. Oplany a VKP 7. k.ú. Čer. Voděrady. Jedná se o VKP ze zákona.

Funkce a význam

(149) Funkce vodohospodářská, krajinná, biologická, klimatická. Význam jako stanoviště obecně chráněných druhů organismů.

Specifické využívání

(150) Lukaření, myslivost, turistika.

Specifické ohrožení

(151) Kontaminace vod, nevhodné úpravy toku, meliorační zásahy, invazivní rostliny.

Péče

(152) Standardní péče o vodní toky, s preferováním jejich přirozeného charakteru. Lokální revitalizační opatření (zřizování bočních tůň, meandrů, tišin apod.). Zabránit kontaminaci (vč. bodových zdrojů). Občasná údržba břehových porostů (odclonění příliš zstíněných úseků toku, pro rozvoj heliofilní vodní bioty). Na loukách seč 1-2x ročně, s odklizením posečené hmoty, s každoročním ponecháním cca 20% pro vývoj bezobratlých. Možná je i pastva hospodářských zvířat, např. 2 – 4 ks hovězího na 1 ha. Likvidace invazivních rostlin, omezení početních stavů divokých prasat, dohled v přírodě za pomoci Stráže přírody, Lesní stráž a Stráže přírody.

Tabulka č. 11 – VKP L 41

Ev. číslo	Název	Práv. stav	Charakter
L 41.	Za Hradeckým kopečkem	VPK - Z	LES+VOD+LOU
Katastr	Oplany		
Kultura	vodní tok, les, ostatní, louka, pastvina		
Parcely	L - 174, 175, 176, 177, 179, 208, 209, 590, 599, 668/1, 669, 670, 671, 692/2, 709/2, 724/1, 724/3, 724/4		
	V - 782/2, 783/1, 783/2, 783/3, 783/4, 783/4, 783/5, 783/6		
	ÚN - 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 178/6, 178/7, 178/8, 200/1, 200/2, 200/4, 200/5,		
	jiné - 118/1, 118/2, 118/3, 118/4, 118/5, 122, 125, 126, 127, 128, 130, 131, 132, 133, 180, 183, 186, 188, 190, 193, 199, 200/3, 201/1, 201/2, 202		
N.v., exp.	344 - 423 m.n.m., exp. všemi směry, zcela převažuje exp. k JV a SV		

Map. Listy	1. 10 000 = 13-31-18, -19; 1 : 2880 = VII-18-3, -18-4, -18-7, -18-8, -18-11, -18-12
ÚSES	NRegBK K65 (č.), LBK
Uživatelé	

Popis

(153) Větší lesní celek, s převahou monotypických (zejména borových a smrkových) porostů V od silnice Stříbrná Skalice – Konojedy. V lese průseky, mýtiny a dvě delší erozivní rokly s klesáním směrem k V. Navazuje na sousedící lesní celky. Nejbližším jiným VKP je L 42 v k.ú. Oplany. Jedná se o VKP ze zákona.

(154) V lesích VKP převažuje smrk, borovice lesní, habr. modřín a další, v příměsi je dosti hojná jedle bělokorá (která zde semení a zmlazuje), dále se vyskytuje dub zimní, modřín, douglaska a buk lesní (místy velmi mohutné exempláře). Hojně se vyskytuje divoké prase, četná je také spárkatá zvěř (srnec).

Funkce a význam

(155) Funkce ekonomická, klimatická, stabilizační, hygienická, krajinná. Význam jako stanoviště obligátních druhů organismů vč. lovné zvěře.

Specifické využívání

(156) Lesnické hospodaření, myslivost, rekreace (turistika, cykloturistika,), sběr hub a jedlých plodů.

Specifické ohrožení

(157) Pěstování monotypických porostů (smrk aj.), nadměrný pohyb osob, nadměrná přítomnost černé a spárkaté zvěře.

Péče

(158) Lesnické hospodaření v lesích hospodářských, na svazích a v ÚN v režimu lesů ochranných. Zvyšovat druhovou pestrost lesních dřevin a upřednostňovat jejich autochtonní druhy, obnovovat přírodě blízká společenstva dřevina a bylin. Chránit houby před nadměrnou exploatací. Provádět monitoring a kontrola činností v lesích, např. jezdců na koních, cyklistů a motoristů (za využití stráží – Lesní stráž, Myslivecká stráž, Stráž ochrany přírody). Omezení houbaření, ochrana hub.

Tabulka č. 12 – VKP L 42

Ev. číslo	Název	Práv. stav	Charakter
L. 42	U klíčů	VKP - Z	LES+ ÚN+VOD+AL
Katastr	Oplany		
Kultura	vodní tok, les, ostatní		
Parcely	L - 677, 678/1, 679/1, 679/2, 679/3, 681/1, 684/1, 685, 686/2, 687, 688, 689/1, 689/2, 690/1, 690/2, 690/3, 690/4, 690/8, 690/9, 724/2, 724/5		
	V - 725, 726/1, 727		
	jiné - 690/5, 690/6, 690/7, 690/8		
N.v., exp.	388 – 408,3 m.n.m., exp. Rovinná		
Map. Listy	1 : 10 000 = 13-31-18 ; 1 : 2880 = VII-18-3, VII-18-4, VII-18-7		
ÚSES	NRegBK K65 (menší č.), LBK 11 (kříží VKP), LBK 12, LBC 9 (v JV části VKP)		
Uživatelé			

Popis

(159) Větší lesní celek v SZ části katastru, na hranici s katastry Konojedy, Černé Voděrady a Hradec. Navazuje na sousedící lesní celky. V okraj je tvořen ÚN Jevanského potoka, s hrází zaniklého rybníka.. Nejbližším sousedícím VKP je L 45 v kat. Konojedy, VKP 6 v k.ú. Čer. Voděrady, L 25 k.ú. Hradec a L 41 k.ú. Oplany. Jedná se o VKP ze zákona.

(160) V lesích VKP je dominantní smrk, dále se vyskytuje dub zimní, dub červený, borovice lesní, javor klen, lípa malolistá, buk lesní, v alejích podél cest jírovec maďal, v příměsí líska obecná, javor mléč, jedle bělokora, olše šedá aj. V údolích se často objevují vitální porosty lišejníků na stromech, což svědčí o velmi nízké koncentraci SO_x v atmosféře. Místy je v porostech a v dosahu cest větší množství mravenišť (při jednom sčítání až 18 kup poblíž sebe). Podél jedné z hlavních svážnicových cest jsou instalovány cca 2 m nad zemí budky s bočním vletovým otvorem, jejichž účel není znám. Může se jednat o budky pro netopýry, nebo pro malé lesní ptáky (lejsek černohlavý, sýkora parukářka, sýkora modřinka aj.). Hojně se vyskytuje divoké prase, četná je také spárkatá zvěř (srnec), podle stop se vyskytuje také daněk a muflon. V lese je mnoho krmelců, zásypů a posedů.

Funkce a význam

(161) Funkce ekonomická, stabilizační, klimatická, hygienická, krajinná. Význam jako stanoviště obligátních druhů organismů vč. lovné zvěře.

Specifické využívání

(162) Lesnické hospodaření, myslivost, rekreace (turistika), sběr hub a jedlých plodů.

Specifické ohrožení

(163) Pěstování monotypických porostů (smrk aj.), nadměrný pohyb osob, nadměrná přítomnost černé a spárkaté zvěře.

Péče

(164) Lesnické hospodaření v lesích hospodářských, na svazích a v ÚN v režimu lesů ochranných. Zvyšovat druhovou pestrost lesních dřevin a upřednostňovat jejich autochtonní druhy, obnovovat přírodě blízká společenstva dřevina a bylin. Chránit houby před nadměrnou exploatací.

(165) V ÚN Jevanského potoka udržovat stávající louky, sekat 1 – 2x ročně. Chránit migrační cesty obojživelníků. Jevanský potok, který je celkově v dobrém stavu, lze obohatit o boční, osvětlené tůň pro rozvoj vodní fauny.

(166) Provádět monitoring a kontrolu činností v lesích i mimo ně, např. jezdce na koních, cyklisty a motoristy (za využití stráží – Lesní stráž, Myslivecká stráž, Stráž ochrany přírody).

Tabulka č. 13 – VKP L 48

Ev. číslo	Název	Práv. stav	Charakter
L 48.	Oplanský potok a přítoky	VKP - Z	VOD+ÚN+LES+REM+AL
Katastr	Oplany		
Kultura	vodní tok, les, louka, pastvina, ostatní		
Parcely	L - 210, 211, 213, 215, 216, 217, 218, 219/1, 219/2, 219/3, 220/1, 220/2, 220/3, 220/4, 220/5, 220/6, 221, 222, 223, 224/1, 224/2, 225, 229, 230, 231, 232, 233/1, 235, 236, 238, 239, 244, 246, 248, 249, 250, 251, 252, 255, 256, 257, 259, 260, 262, 269, 270, 287, 290, 291, 292, 294, 295, 311, 312, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 333/2, 334, 338/2, 349, 351/1, 352, 354, 356		
	ÚN - 147, 222, 258,		

	V - 242, 268/5, 268/6,
	jiné - 103, 230, 232, 258, 268/2, 314/1, 314/2, 314/3, 314/4, 314/5, 328, 350/3, 710, 711, 712
N.v., exp.	336 – 412 m.n.m., exp. převáž. JZ, méně Z a JV
Map. Listy	1 : 10 000 = 13-31-18, -19 ; 1 : 2880 = VII-18-8, VII-18-12
ÚSES	NRegBK K65
Uživatelé	

Popis

(167) ÚN Oplanského potoka J od obce, mezi Oplany a hranicí s kat. Stř. Skalice, a dále malá část lesa Z od údolí při hranici katastru Střibr. Skalice . Údolí je z větší části zalesněné a navazují na něj z V rozlehlejší louky. Blíže k obci se nacházejí hojné břehové porosty. Koryto je zde upravené, erozivní a strmé. Nejbližší sousedí VKP L 41. k.ú. Oplany a L 23. k.ú. Stř. Skalice. Jedná se o VKP ze zákona

Funkce a význam

(168) Funkce vodohospodářská, krajinnotvorná, klimatická. Význam jako stanoviště obecně chráněných druhů organismů.

Specifické využívání

(169) Lesní hospodářství, lukaření, myslivost, rekreace (turistika).

Specifické ohrožení

(170) Kontaminace vod komunálními splašky, nevhodné úpravy toku, ukládání odpadů, sutí a výkopů v nivě a přímo v korytě potoka.

Péče

(171) Standardní péče o vodní toky, s preferováním jejich přirozeného charakteru. Lokální revitalizační opatření (obnova tůní, meandrů, tišin apod.). Zabránit kontaminaci (vč. Bodových zdrojů – chaty, zástavba). Občasná údržba břehových porostů. Na loukách seč 1-2x ročně, s odklizením posečené hmoty.

(172) Standardní péče o lesy hospodářské, v ÚN a na svazích lesy ochranné. Omezit pěstování smrku v ÚN, zvýšit pestrost dřevinné skladby v lesích. Likvidace invazivních rostlin, omezení početních stavů divokých prasat, dohled v přírodě za pomoci Stráže přírody, Lesní stráže a Stráže přírody.

e.4. HYDROLOGICKÉ PODMÍNKY

Povrchové vody

(173) Katastrálním území Oplany je odvodňováno dvěma hlavními toky, kterými jsou Jevanský potok na západní hranici a Oplanský potok s bezejmennými přítoky ústící do Jevanského potoka. Na severu k.ú. se vlévá Konojedský potok, jako levostranný přítok, do Jevanského potoka. Hydrologické pořadí Oplanského potoka je 1-09-03-1110 a Jevanského potoka je 1-09-03-1060.

(174) Území spadá do povodí Sázavy, kam vtéká Jevanský potok (mimo řešené k.ú.) a tedy do povodí Vltavy. Jevanský potok tvoří západní hranici mezi k.ú. Oplany a k.ú. Červené Voděrady. Je pro něj vymezeno záplavové území zasahující do lesních a jiných přírodních ploch.

(175) Sídlem obce protéká Oplanský potok pramenící v severní části k.ú., který je levostranným přítokem Jevanského potoka (mimo řešené k.ú.). Tok je zesilován a napájen několika bezejmennými přítoky a melioračními zařízeními. Tok v sídle je upraven a veden

v obetonovaném korytě vybaveným propustky a mostky. V centrální části se nachází umělá betonová vodní nádrž napájená melioračními svody z východní části polí, odkud vede část koryta bezejmenného přítoku.

- (176) Ve východní části je navržena územní rezerva (R.1) pro vybudování suchého poldru za účelem ochrany obce před povrchovým odtokem vody, příp. bahna při erozní činnosti, z polí.
- (177) Oplanský potok dále protéká zastavěným územím a sílí pravostranným přítokem melioračního opatření, a pokračuje směrem na jih podél místní komunikace a vodní nádrže Woplan do lesů a k.ú. Stříbrná Skalice.
- (178) V celém katastrálním území se nacházejí pouze dvě vodní nádrže, betonová nádrž na návsi a nově vybudovaná vodní nádrž z roku 2017, rybník Woplan, nacházející se jižně od zastavěného území. Rybník je napájen z bočního toku Oplanského potoka a částečně z meliorační strouhy, která svádí vodu z východních polí.

Podzemní vody

- (179) Z hlediska zdrojů podzemní vody jsou k dispozici pouze soukromé studny, ve kterých částečně kolísá hladina vody. Jižně od rybníka Woplan se nachází studna Náramka, která dle záznamu měření vybraných ukazatelů vody splňuje vyhlášku 252/2004 Sb. stanovující hygienické požadavky na pitnou vodu.
- (180) Do severozápadního výběžku katastru až ke komunikaci II/108 zasahuje ochranné pásmo vodního zdroje Konojedy studny.

e.5. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

- (181) Katastrálním územím protéká Jevanský potok, který má vymezené záplavové území pro průtok Q5 o rozloze 1,26 ha, Q20 o rozloze 4,61 ha a Q100 o rozloze 6,30 ha zasahující do katastrálního území Oplany. Jedná se však o plochy údolní nivy, lesních pozemků a ploch smíšeného nezastavěného území s převahou zeleně. Sídlo není ohroženo povodněmi.
- (182) V územním plánu je jako rezervní (výhledová) plocha navržen suchý poldr, k ochraně zastavěného území před přívalovými dešti ve východní části obce.

e.6. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

- (183) V řešeném území se nenachází výhradní ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území, ani ložiska nevyhrazených nerostů, kde by bylo povinností postupovat v souladu s § 18 a § 19 horního zákona č. 44/1998 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- (184) Nevyskytují se zde ani jiné omezující faktory, které nepříznivě ovlivňují území (poddolovaná území, sesuvy).

e.7. ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

- (185) V řešeném území se nacházejí dvě lokality s archeologickými nálezy. Jedná se o:

Staré sídlištní jádro	UAN II	ID SAS: 11644
ZSV v lese Klíče	UAN I	ID SAS: 11642

Poloha těchto nalezišť je patrná z koordinačního výkresu.

f. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

f.1.OBECNÉ PODMÍNKY PRO UŽÍVÁNÍ PLOCH

(186) Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají celé řešené území a vymezují využití jednotlivých ploch s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Plochy jsou stanoveny dle Stavebního zákona a jeho prováděcího předpisu stanovujícího Jednotný standard územně plánovací dokumentace. Vyhláška 157/2024 Sb. v platném znění stanovuje definice jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

(187) Podmínky pro využití ploch a staveb s určením

- a) **hlavní využití** – převažující účel využití, pokud je možno jej stanovit, je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoliv z nich
- b) **přípustné využití** – přípustné využití je navrhováno jako možné využití území, které však nesmí přesáhnout neúnosné využití území nebo potlačit hlavní využití, bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch
- c) **podmíněně přípustné využití** – nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutné prokázat splněním stanovených podmínek; nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití
- d) **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
- e) **novostavby** musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu
- f) **úpravy stávajících staveb** lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání
- g) **stávající stavby**, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržívat; případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu
- h) **výjimky** z podmínek prostorového uspořádání lze povolit pouze v plochách, u kterých je to výslovně uvedeno, a za podmínek tam stanovených

{Pro **plochy s rozdílným způsobem využití** dále uvedené platí obecné požadavky na využívání území podle vyhlášky č. 157/2024 Sb., upřesněné s ohledem na specifické podmínky a charakter území Oplan. Včetně podmínek ochrany krajinného rázu a prostorového uspořádání.

(188) Záměry umístění staveb v prostoru 30 m od kraje lesních pozemků (PUPFL) nebo na lesních pozemcích je nutno předem projednat s dotčenými orgány státní správy. V případě přístaveb rekreační nebo obytné zástavby na parcelách sousedících s lesními pozemky (PUPFL) musí být vždy umístěny na straně od lesa, nesmí být umístěny směrem k lesním pozemkům.

(189) Při realizaci záměrů v blízkosti vodních toků musí zůstat vždy volný neoplocený pruh šířky min. 6 m dle podmínek orgánu ochrany přírody a krajiny.

(190) Ve všech plochách zastavitelných a zastavěných v blízkosti nebo v ochranném pásmu komunikace II. třídy musí být prokázáno při návrhu výstavby nebo změnách dokončených staveb dodržení hlukových limitů uvnitř i vně staveb v chráněných prostorech. Prokázání splnění bude doloženo hlukovou studií a případným návrhem protihlukových opatření v dalších stupních dokumentace. Pokud ani s navrženými protihlukovými opatřeními nebudou splněny limity hluku v chráněných prostorech, nebude zástavba tohoto druhu realizována. Pokud bude nutné protihluková opatření realizovat, hradí je a zajišťuje stavebník na své náklady.

(191) V celém řešeném území není povolena žádná nová výstavba výškových zařízení typu věží, stožárů pro radioreléové systémy a sítě mobilních operátorů nebo větrné elektrárny.

- (192) Vzhledem k ochraně krajinného rázu a charakteru území se nepovolují v zastavěném, zastavitelném a nezastavěném území žádné stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů a ani technická zařízení, ani ve formě drobných a jednoduchých staveb.
- (193) Jako alternativní zdroj energie je možné využití sluneční energie a tepelných čerpadel i geotermálních čerpadel, ale pouze v rámci jedné stavby. Při použití fotovoltaických panelů na střechách objektů je vždy nutné posoudit u jednotlivých staveb, zda nenarušují historické panoráma sídla nebo netvoří nevhodné sousedství s památkově chráněnými a významnými stavbami. Biomasa jako alternativní zdroj energie může být využita pouze v zástavbě podél silnice II/
- (194) V nezastavěném území je zakázáno oplocování pozemků mimo el. ohradníků nebo dřevěných bradel pro chov zvířectva, nebo oplocení lesních školek, obor, oplocení k ochraně lesního porostu před zvěří. V nezastavěném území je zakázána výstavba staveb a zařízení pro dopravu a těžbu nerostů, těžký průmysl včetně chemického a logistické areály a skladové plochy a stavby, nejsou také povoleny reklamy v nezastavěném území.
- (195) V celém území bude probíhat zástavba formou solitérních RD. Nejsou povoleny intenzivnější formy zástavby RD (dvojdomy, řadová, hnízdová, řetězová zástavba aj.) nebo bytové domy.
- (196) V celém území nejsou přípustné stavby pro přechodné ubytování (hotely, motely, penziony) ani stavby pro specifické bydlení (ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, mobilní domy, skupiny chat nebo bungalovů určené pro přechodné ubytování aj.)
- (197) Umístění technické infrastruktury a technických staveb (např. trafostanice), umístění a tvar veřejných prostranství a trasování místních komunikací a jejich typ mohou být upřesněny v rámci zpracovávaných územních studií nebo při zpracování dokumentace pro územní řízení.
- (198) Veškeré nové nebo rekonstruované inženýrské sítě musí být uloženy v zemi, není přípustné žádné nadzemní vedení.
- (199) Likvidace dešťových vod: pro RD a ostatní menší stavby v prolukách – zásadně musí být zvýšený odtok výstavbou zadržén a likvidován (vsak, odpar, zálivky, využití v domácnostech, aj.) na vlastních pozemcích. Výstavbou nesmí být měněny odtokové poměry místa a oblastí. Na plochách zastavitelných mohou být zřízeny akumulární a vsakovací nádrže nebo plošné vsakovací systémy. Pro nové stavby se stanovuje povinnost na pozemku souvisejícím s objektem zřídit nádrž na dešťové vody min. objemu 4 m³.
- (200) Zemědělské meliorace: je nutné respektovat, že dle §126 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb. v platném znění (vodní zákon), jsou meliorační zařízení, která byla dříve ve vlastnictví státu nebo byla vybudována státem, od 1. ledna 2004 ve vlastnictví majitele příslušného pozemku. Dle §55 odst. 1 písm. e) vodního zákona jsou vodo hospodářské meliorace určené k odvodňování (a příp. zavlažování) pozemků, bez ohledu na vlastnictví, plnohodnotnými dokončenými a funkčními stavbami vodních děl. Jakékoliv zásahy do těchto existujících staveb (tj. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými ustanoveními vodního, příp. stavebního zákona. Při jakékoliv výstavbě (to se týká všech staveb) na lokalitách kde se zemědělské meliorace vyskytují, je nutno postupovat podle uvedených zákonných ustanovení a jakékoliv zásahy do těchto vodních děl specifikovat a řešit již od prvních stupňů předprojektové resp. projektové dokumentace, s ohledem na funkčnost v rozsahu celého vodního díla.
- (201) Dělením pozemků se pro účely ÚP rozumí změny velikosti parcel jednoho či více pozemků za účelem vytvoření dostatečné plochy pro stavbu objektu hlavního nebo přípustného využití dané funkční plochy. Do této kategorie nejsou zahrnovány změny velikosti parcel pro účely dopravní a technické infrastruktury, tvorby veřejných prostranství a všech kategorií zeleně.
- (202) Oplocení směrem do ulice nesmí být vyšší než 1,8 m. Vyplň musí být průhledná nebo polopřůhledná. Maximální výška plně podezdívky je 0,45 m nad přílehlou komunikací nebo terénem. Více viz kapitola i. Prvky regulačního plánu.
- (203) Pro jednotlivé velikosti parcel se stanovují pouze plochy minimální, neurčuje se rozmezí výměry minimum – maximum. Není stanovena horní mez velikosti pozemků, aby nedošlo k nevhodnému omezování vlastníků pozemků nebo investorů.
- (204) Parkování u obytné zástavby:

Stanovuje sedle Tabulky č.1 vyhlášky č.146/2024Sb.s procentuální korekcí 200% pro zastavitelné plochy a s procentuální korekcí min.100% pro zastavěné plochy, pokud je to stavebně technicky možné.

Parkování pro ostatní zastavěné a zastavitelné území se stanovuje dle Tabulky č. 1 vyhlášky č.146/2024 Sb. bez procentuální korekce

- (205) Při rekonstrukcích a úpravách stávajících komunikací a pro nové komunikace platí min. šířka veřejného (uličního) prostoru 8,0 m u obousměrných a 6,5 m u jednosměrných komunikací, pokud je to technicky možné.
- (206) Ochrana krajinného rázu je obsažena v podmínkách pro využití území ploch s rozdílným způsobem využití (podmínky prostorového uspořádání, upřesňující podmínky), tj. Plochy zeleně vodní a vodohospodářské všeobecné, plochy zemědělské a trvale travních porostů, plochy lesní a plochy smíšené krajinné všeobecné. Pro ochranu VKP a ÚSES platí ochrana
- (207) Ochrana charakteru zástavby sídla je dána podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (podmínky prostorového uspořádání, upřesňující podmínky) tj. plochy bydlení smíšené venkovské, plochy rekreace, plochy občanského vybavení, plochy veřejných prostranství. Zároveň je ochrana zpřesněna využitím prvků regulačního plánu ve vybraných plochách zastavěných a zastavitelných (U.1) viz kapitola č. j.

F.2. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy smíšené obytné venkovské (SV)

- (208) *Plochy smíšené obytné venkovské se obvykle vymezují ve venkovských sídlech zejména pro bydlení (včetně hospodářského zázemí), rodinnou rekreaci, obslužnou sféru a výrobní činnosti, včetně zemědělských, omezeného rozsahu, tak aby byla zachována kvalita obytného prostředí a pohoda bydlení. Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky.*

1) Hlavní využití

Dominantním využitím je bydlení s dalšími níže uvedenými funkcemi.

- různé typy rodinných domů
- zemědělské usedlosti

2) Přípustné využití

- zařízení občanského komerčního vybavení, služeb a řemesel
- zařízení veřejného občanského vybavení (sociální, zdravotní služby, mikroškola, hasičské zbrojnice aj.)
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- využití stávajících objektů pro individuální rekreaci
- drobné stavby, které souvisí s rekreací nebo bydlením
- oplocení
- nezbytné terénní úpravy a opěrné zdi
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejná zeleň a prostranství
- administrativa a správa území

3) Podmíněně přípustné využití

- objekt nerušící výroby a služeb, který rozsahem a důsledky provozu na životní prostředí odpovídá řemeslné výrobě, jehož negativní vliv nesmí přesáhnout hranici pozemku
- pro objekty bydlení a zemědělské výroby je stanoveno omezení rozsahu živočišné výroby tak, aby nedocházelo k nadměrnému nepříznivému působení na okolí
- sklady vypěstovaných produktů a materiálů
- stavby a zařízení pro zpracování produktů

4) **Nepřípustné využití**

- veškeré ostatní využití, které není uvedeno v hlavním a přípustném využití
- veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- činnosti spojené s výcvikem psů, útulky psů atd. výjimku lze provést pouze u objektů samot, kde musí předcházet rozhodnutí zastupitelstva obce o vhodnosti této činnosti v území, zároveň bude jednoznačně prokázáno, že nedojde ke zhoršení kvality životního prostředí a pohody bydlení s ohledem i na sousední obydlené objekty
- aktivity spojené s možností použití střelných zbraní mimo činnosti spojené s výkonem práva myslivosti

5) **Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu**

(209) V rámci prostorového uspořádání je nutné, aby jednotlivé stavby nepřevyšovaly průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby. S ohledem na venkovský charakter sídla bude **zástavba venkovského typu** se stanovenými následujícími podmínkami:

- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3, maximální výška v hřebeni objektu je 9 m od rostlého terénu
- vedlejší stavby jsou povoleny do 30 m² zastavěné plochy (mimo dvojgaráží) a výšky max. 4,5 m od rostlého terénu
- podíl zastavěných ploch na pozemcích určených pro bydlení bude činit max. 30 %
- velikost stavebních pozemků určených pro bydlení bude minimálně 1200 m² nejlépe 1500 m²
- minimální plocha zeleně je 50 % plochy pozemku
- Parkovací místa se stanovují dle Tabulky č.1 vyhlášky č.146/2024Sb.s procentuální korekcí 200 % pro zastavitelné plochy a s procentuální korekcí min.100 % pro zastavěné plochy, pokud je to stavebně technicky možné.

Rekreace individuální (RI)

(210) *Plochy individuální rekreace – zahrnují převážně pozemky staveb pro rodinnou rekreaci zpravidla soustředěných do chatových lokalit. Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky.*

1) Hlavní využití

Slouží k individuální rekreaci a zahrádkářské činnosti s dalšími níže uvedenými funkcemi.

- chaty a rekreační domky
- sady a zahrady

2) Přípustné využití

- Technická infrastruktura včetně zařízení a staveb
- garáže (pokud možno vestavěné)
- příslušné komunikace a parkoviště
- objekty pro uložení zahradnických potřeb
- skleníky
- drobné stavby související s rekreací

3) Nepřípustné využití

- všechny druhy výrobních činností včetně opravárenství
- skladování mimo materiál pro údržbu
- skládky odpadu včetně tzv.“odstavení“ vozidel
- dopravní služby
- veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím

4) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu:

- Parkovací a odstavná stání v počtu min. 2 stání musí zůstat zajištěna na pozemku stavby
- koeficient zastavění max. 20 % plochy pozemku
- výškové omezení: přízemí, podkroví – max. výška hřebene 7,5 m
- minimální plocha zeleně je 60 % plochy pozemku
- stávající výška zástavby musí být zachována

Občanské vybavení všeobecné (OU)

(211) *Plochy s převažující funkcí občanské vybavenosti (nekomerční i komerční) zahrnující pozemky staveb občanského vybavení pro širší škálu oblastí občanské vybavenosti. Součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, vodní plochy a toky, plochy zeleně a související dopravní a technické infrastruktury pro uspokojování potřeb a s přímou vazbou na hlavní náplň území.*

1) Hlavní využití

Slouží k soustředění občanské vybavenosti „veřejného“ charakteru, tj. školství, zdravotnictví, kultury, sociální péče a veřejné správy. Plochy jsou stávajícím stavem.

- mateřská škola
- knihovna, informační prostor
- společenské sály a prostory
- zdravotnická a rehabilitační zařízení, lékárny
- zařízení sociální péče
- veřejná správa včetně policie a podobně

2) Přípustné využití

- bydlení
- církevní zařízení
- pošta
- parky, ochranná zeleň
- příslušné komunikace (včetně pěších a cyklistických)
- parkovací plochy a objekty
- garáže
- nezbytné technické vybavení a dopravní vybavení včetně parkování
- nezbytné terénní úpravy a opěrné zdi

3) Nepřípustné využití

- výrobní nebo chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím

4) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu

- střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů)
- maximální výška ve hřebeni objektu je 12 m od rostlého terénu
- maximální zastavěná – využití celého pozemku
- minimální plocha zeleně – nestanovuje se
- Parkování pro ostatní zastavěné a zastavitelné území se stanovuje dle Tabulky č. 1 vyhlášky č.146/2024 Sb. bez procentuální korekce, doplnit vyhrazená místa v odpovídajícím počtu

Občanské vybavení – sport (OS)

(212) *Plochy pro umístění sportovních a tělovýchovných zařízení jako jsou např. sportovní stadiony, hřiště, haly, tělocvičny, plavecké bazény a areály, rehabilitační zařízení. Tyto plochy mohou zahrnovat i zařízení maloobchodní, veřejného stravování a ubytování s přímou vazbou na hlavní náplň území a dále vodní plochy a toky, plochy zeleně a nezbytné související dopravní a technické infrastruktury.*

1) Hlavní využití

Slouží ke sportovní a rekreačním účelům obyvatel.

- malá tělovýchovná zařízení – otevřená sportoviště např. víceúčelové hřiště, dětské hřiště apod.
- veřejná zeleň – parky, lesoparky, travnaté plochy pro oddech a slunění

2) Přípustné využití

- příslušné obslužné komunikace, parkoviště
- dětské hřiště
- pobytová louka
- hygienické zařízení do 15 m²
- občerstvení do 50 m² s výškou max. 5 m v hřebeni střechy
- vybavenost sloužící návštěvníkům
- nezbytná technická vybavenost

3) Nepřípustné využití

- Bydlení
- zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby
- dopravní služby
- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní a skladovací činnost
- veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím

4) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu

- plánovaným sportovištěm nesmí být dotčeny přírodní prvky - vodní tok a jeho údolní niva
- min. plocha zeleně 30 %
- zachování celé plochy pro sport a rekreaci, bez dělení
- Parkování pro ostatní zastavěné a zastavitelné území se stanovuje dle Tabulky č. 1 vyhlášky č.146/2024 Sb. v zastavěném území s procentuální korekcí 100 % pokud je to stavebně technicky možné, v zastavitelném území s procentuální korekcí 150 %

Veřejná prostranství všeobecná (PU)

(213) *Plochy veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou i dopravní funkcí – se zpevněným povrchem (např. náměstí, tržiště, významné komunikace, bulváry, nábreží, korza a promenády), ale i s nezpevněnými plochami přírodní i cíleně založené plochy zeleně včetně malých vodních ploch a toků (např. veřejně přístupné parky a zahrady), s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších.*

1) Hlavní využití

Plochy pro přiměřenou dostupnost objektů a staveb v zastavěném území a zastavitelných plochách a k zajištění přístupu k pozemkům staveb občanského vybavení.

- veřejně přístupné plochy komunikací, náměstí, návsi a veřejných prostranství
- veřejná zeleň

2) Přípustné využití

- příslušné obslužné komunikace, parkoviště

- vybavenost sloužící návštěvníkům, městský mobiliář včetně prvků drobné architektury (přístřešky, pergoly, zpevněné plochy)
- nezbytné terénní úpravy, opěrné zdi
- dětské hřiště
- církevní stavby
- informační systémy
- veřejné osvětlení
- vodní prvky
- rekonstrukční a rekultivační zásahy do území
- nezbytná technická a dopravní vybavenost
- prostor pro tříděný odpad
- autobusové zastávky

3) Nepřípustné využití

- Všechna ostatní výše neuvedená využití.
- veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím

4) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu

- Stávající ploch prostranství plně zachovat, nezmenšovat, nedělit
- Bez oplocení, mimo dětských hřišť s průhledným oplocením do výšky 1,2 m
- Nové místní komunikace, tj. ulice obousměrné min. šířky 8 m, jednosměrné šířky 6,5 m, účelové a obslužné cesty min. šířky 3,5 m s výhybnami a zakončené prostorem pro otáčení, pokud jsou slepé
- Stávající ulice a cesty nezužovat, prostory nezmenšovat, při rekonstrukcích naopak rozšiřovat na normové parametry, pokud je to technicky možné
- Parkovací místa pouze v případě potřeby (s ohledem na sousedící funkční plochy), doplnit vyhrazená místa v odpovídajícím počtu

Technická infrastruktura všeobecná (TU)

(214) Samostatně vyčleněné plochy areálů zařízení pro více účelů technické infrastruktury v případě, že členění ploch pro jednotlivé druhy technické infrastruktury není důvodné. Součástí ploch mohou být dále nezbytné pozemky dopravní infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území vymezeného danou funkcí.

1) Hlavní využití

Slouží k zabezpečení provozu (funkčnosti) vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území.

- čistírny odpadních vod, kanalizace
- vodojemy, vodovody, úpravny a čerpací stanice vody
- trafostanice, energetické vedení

2) Přípustné využití

- Prostor pro pracovníky (šatny, hygienické zázemí) a dílny
- provozy údržby obce
- příslušné komunikace a parkoviště
- garáže a sklady
- ochranná a izolační zeleň
- oplocení

3) Nepřípustné využití

- Všechna ostatní výše neuvedená využití.
- veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím

4) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu

- Velikost stavebních pozemků bude upřesněna dle potřeby
- Max. výška staveb v nejvyšším bodě – 6 m mimo vodojemu
- Poloha a velikost zařízení a staveb může být upřesněna v podrobnější projektové dokumentaci
- Parkovací místa dle počtu pracovníků, na 2 až 4 pracovníky 1 místo, parkování techniky a nákl. aut dle potřeby.

Zeleň zahradní a sadová (ZZ)

(215) *Plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám. V územním plánu se vymezují jako samostatná plocha zeleně, pokud je žádoucí tyto funkce v území stabilizovat či rozvíjet. Plochy příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky. Z těchto důvodů mohou být zařazeny do systému sídelní zeleně. Na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace.*

1) Hlavní využití

Území slouží rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti. Tyto trvale nezastavitelné pozemky tvoří nedílnou součást zastavěných území pro bydlení a základní vybavení obcí i nezastavěného území.

- okrasné a užitkové zahradní kultury
- užitkové sadovnické kultury
- další speciální kultury

2) Přípustné využití

- účelové stavby sloužící pro obhospodařování zahrad
- odstavování vozidel na vlastním pozemku
- samozásobitelská pěstitelská činnost nebo chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední
- vodní plochy
- zavlažovací systémy
- drobná architektura a vodní prvky
- oplocení pozemků
- komunikace účelové
- stavby a zařízení technického vybavení
- zpevněné plochy a cesty
- nezbytné terénní úpravy a opěrné zdi

3) Podmíněně přípustné využití

- Drobné stavby, které souvisí s bydlením nebo rodinnou rekreací
- Sklady produktů
- Stavby nebo zařízení pro zpracování produktů

4) Nepřípustné využití

- všechna ostatní výše neuvedená využití
- veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

5) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektu, včetně základních podmínek krajinného rázu

- Minimální plocha zeleně je 80 % z plochy zahrady
- Max. výška objektů je 4,5 m, vždy jednopodlažní objekty
- Max. plocha všech staveb 10 % plochy zahrady
- Max. plocha jednoho objektu do 30 m²

Zeleň všeobecná (ZU)

(216) *Plochy s převažujícím zastoupením nelesní vegetace, jež pozitivně ovlivňuje obytný standard sídla, mikroklimatické a hygienické podmínky i vodní režim v území. Na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití a zhoršit podmínky pro existenci vegetace.*

1) Hlavní využití

Slouží k oddechu obyvatel a návštěvníků, výrazně ovlivňuje kvalitu veřejných prostor a prostranství.

- parky, parkově upravená prostranství
- ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační
- aleje a stromořadí v zastavěném území

2) Přípustné využití

- čekárny hromadné dopravy a drobné objekty (altány, pergoly, schodiště)
- kašny a vodní plochy
- umělecká díla (sochy apod.) a objekty
- malé zpevněné plochy s lavičkami a vybavením pro občany
- pěší a turistické cesty
- vedení inženýrských sítí pod zemí a stavby na nich
- nezbytné terénní úpravy a opěrné zdi
- hřiště pro děti (mimo frekventovaná území)
- veřejné osvětlení

3) Nepřípustné využití

- jakékoliv jiné využití včetně parkování
- veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím

4) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu

- Plochy zeleně musí být plně zachovány, nesmí být zmenšovány
- Oplocení není povoleno mimo dětských hřišť, kde může být pouze průhledné a do výše max. 1,2 m
- Z ploch ZU smí být využito max 15 % pro drobné stavby a cesty
- Drobné objekty mohou mít max. 30 m² zastavěnou plochu a výšku 5 m v nejvyšším bodě

Smíšené krajinné všeobecné (MU)

(217) *V prostorech, kde není možné, nebo účelné stanovit jeden převažující způsob využití území se vymezují plochy smíšené krajinné všeobecné. Plochy mohou zahrnovat pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, případně pozemky s přirozenými nebo přírodě blízkými ekosystémy. Konkrétní specifikace nekonfliktního vícefunkčního využití plochy se může stanovit kombinací indexů a popisem v rámci příslušného regulativu:*

(218) *MU.o – smíšené krajinné všeobecné – ochrana proti ohrožení povodněmi, sesuvy půdy, eroze apod.*

MU.p – smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority, zejména ochrana přírodních a přírodě blízkých společenstev, vymezení prvků ÚSES, zájmy ochrany krajinného rázu apod.

MU.e - smíšené krajinné všeobecné - ochrana proti eroznímu ohrožení území (např nové meze)

1) Hlavní využití

- Plochy stávající a navržené zeleně pro zvýšení ekologické stability území ve srovnání s okolím
- uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organizmů
- protierozní úpravy terénu a výsadba střední a vysoké zeleně pro zvýšení retenční schopnosti území

- plochy ÚSES a VKP

2) Přípustné využití

- část ekologické kostry na nelesní půdě, která není zahrnuta do ÚSES
- ochranná a izolační zeleň
- aleje a stromořadí v nezastavěném území
- vodní plochy a toky,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství
- rekreační využití je možné pouze v případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty území
- pěší a cyklistické trasy a cesty, hipostezky
- hřiště pro děti (mimo frekventovaná území)

3) Podmíněně přípustné využití

- stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu a zařízení na nich
- trasy technické infrastruktury a zařízení na nich
- cyklostezky

Podmínkou je, že nesmí zasáhnout do prvků ÚSES a VKP a nebo je pouze minimálně zasáhnout jen kolmým přechodem nejkratším směrem stejně jako u protierozních opatření. Tělesa cyklostezek budou z důvodu ochrany dřevin, na ně vázaných druhů obecně i zvláště chráněných druhů živočichů, i z důvodu ochrany krajinného rázu respektovat místní šířkové, terénní poměry a tím udržovat či zlepšovat dochovaný stav přírody.

4) Nepřípustné využití

- jakákoliv nová výstavba
- intenzivní zemědělské hospodaření na pozemcích MU
- zneškodňování odpadů včetně dočasných skládek
- jakékoliv jiné využití včetně parkování
- veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

(219) *Do ploch vodních a vodohospodářských všeobecných lze zahrnout pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití v případě, že podrobnější členění ploch pro jednotlivé druhy/účely těchto využití není pro řešené území důvodné.*

1) Hlavní využití

- Plochy vodních toků, rybníků a nádrží, které plní běžnou vodohospodářskou funkci, funkce
- ekologicko-stabilizační, estetické a zároveň jsou i významnými krajinnými prvky (VKP)
- vodní toky a plochy přirozené, upravené i umělé s vodohospodářskou funkcí a ekologickou stabilizací krajiny

2) Přípustné využití

- vodohospodářská zařízení a úpravy
- revitalizace vodních toků
- obnova vodních nádrží a jejich rozšíření
- stavby a zařízení pro chov ryb

3) Podmíněně přípustné využití

- Přemostění nebo zatrubnění vodních toků (pouze v případě drobných úseků zatrubnění pro stavbu přechodů a mostků)
- Trasové a jiné úpravy koryt potoků
- Umožnění přístupu pro údržbu, tj. úpravy pásma 6-8 m podél vodotečí a nádrží
- Vodohospodářské stavby a vodní díla, související zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství

Podmínky:

- Nesmí dojít ke změně odtokových poměrů v lokalitě nebo území
- Nesmí být zásadně narušen významný krajinný prvek, v případě narušení musí být provedena úprava nebo náhrada
- V žádném případě nesmí být narušen systém ÚSES, jeho kontinuita v území
- Vždy je podmínkou předložení dokumentace příslušnému odboru životního prostředí a vodoprávního řádu, zda zámer(y) bude či nebude předmětem posuzování vlivů na životní prostředí (EAI)

4) Nepřípustné využití

- Všechna ostatní výše neuvedená využití
- veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím

5) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektu, včetně základních podmínek krajinného rázu

- Vodní toky, plochy a nádrže nesmí být oplocovány
- Oplocení soukromých pozemků musí být vždy ve vzdálenosti min. 6 m od břehové čáry koryta potoka, resp. od hranice parcely koryta potoka
- Žádné oplocení sousedních pozemků nesmí být umísťováno do průtočného profilu nebo do plochy vodní nádrže

Orná půda (AP)

(220) Produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako orná půda. Součástí ploch mohou být účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření a plochy nezbytné technické infrastruktury.

1) Hlavní využití

- zemědělská produkce a výroba na pozemcích zemědělského půdního fondu (AP)

2) Přípustné využití

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, lehké odstranitelné seníky, přístřešky pro letní pastvu dobytka s výškovým omezením do 4,5 m a max. zastavěnou plochou do 50 m²
- 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 včetně mezí
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky s přírodě blízkým povrchem
- technická infrastruktura a související zařízení a stavby
- výsadba prvků smíšených ploch zeleně, ochranné a izolační zeleně (segregační), krajinné zeleně včetně nelesních stromových porostů
- rozšiřování ploch VKP a ÚSES

3) Podmíněně přípustné využití

- na plochách ve III., IV. a V. třídě ochrany ZPF je povoleno pěstování dřevin plantážovým způsobem na topivo
- Podmínka: nesmí dojít ke křížení nepůvodních druhů s domácími druhy dřevin

4) Nepřípustné využití

- jakékoliv jiné využití včetně parkování

- veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

5) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektu, včetně základních podmínek krajinného rázu

- oplocení v krajině v rámci pastevecké činnosti a jiné podobné činnosti – pomocí elektrických ohradníků nebo dřevěnými bradly jako stavba dočasná, nesmí bránit prostupnosti krajiny
- oplocení stávajících sadů a zahrad
- změna kultury z orné půdy na pastviny, a naopak mimo prostory VKP a ÚSES jsou povoleny
- doplnění mezi MU.e1 - MU.e4 jako protierozní opatření s funkcí zasakování srážkových vod

Trvalé travní porosty (AL)

(221) Produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako louky a pastviny nebo případně ostatní zemědělsky obhospodařované plochy. Součástí ploch mohou být účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření a plochy nezbytné technické infrastruktury.

1) Hlavní využití

- trvalé travní porosty (AL)

2) Přípustné využití

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, lehké odstranitelné seníky, přístřešky pro letní pastvu dobytka s výškovým omezením do 4,5 m a max. zastavěnou plochou do 50 m²
- 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 včetně mezí
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky s přírodě blízkým povrchem
- technická infrastruktura a související zařízení a stavby
- výsadba prvků smíšených ploch zeleně, ochranné a izolační zeleně (segregační), krajinné zeleně včetně nelesních stromových porostů
- rozšiřování ploch VKP a ÚSES

3) Podmíněně přípustné využití

- na plochách ve III., IV. a V. třídě ochrany ZPF je povoleno pěstování dřevin plantážovým způsobem na topivo
- Podmínka: nesmí dojít ke křížení nepůvodních druhů s domácími druhy dřevin

4) Nepřípustné využití

- jakékoliv jiné využití
- veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

5) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektu, včetně základních podmínek krajinného rázu

- oplocení v krajině v rámci pastevecké činnosti a jiné podobné činnosti – pomocí elektrických ohradníků nebo dřevěnými bradly jako stavba dočasná, nesmí bránit prostupnosti krajiny
- oplocení stávajících sadů a zahrad

Zemědělské jiné (AX)

(222) Jiné typy ploch zemědělských, které nelze dle jejich charakteristiky zařadit do předchozích typů a je třeba pro ně stanovit zvláštní podmínky.

1) Hlavní využití

Území orné půdy sloužící k pěstování okrasných a ostatních dřevin (školky) a zahradnictví.

2) Přípustné využití

- Pěší a účelové komunikace, parkoviště
- Nezbytná technická infrastruktura a stavby s ní související
- Zavlažovací a meliorační zařízení, vodná nádrže
- Skleníky
- Sklady
- Potřebné prostory pro zpracovávání produktů a hygienické zařízení včetně šaten a administrativy
- Oplocení
- Parkovací místa dle počtu pracovníků, na 2 až 4 pracovníky 1 místo, parkování techniky a nákl. aut dle potřeby.

3) Nepřípustné využití

- Jakékoliv jiné využití, než je uvedeno v hlavním a přípustném využití
- veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím

4) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektu, včetně základních podmínek krajinného rázu

- Velikost parcely - Celá rozloha pozemku p.č. 559/1.....31 209 m²
- Maximální plocha zastavění - Max 10 %
- Maximální výška objektů
 - Max. 7,5 m v nejvyšším bodě šikmých střech
 - Max. 6 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech
- Minimální plocha zeleně a výsadbových ploch - Min. 80 % celkové plochy

Lesní všeobecné (LU)

(223) *Plochy lesní všeobecné se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa v řešeném území. Součástí plochy mohou být pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství; pozemky související dopravní a technické infrastruktury; drobné vodní plochy a toky.*

(224) (LU.h) *Plochy lesní všeobecné – hospodářské se vymezují samostatně, pokud je žádoucí zvýraznit hospodářskou funkci daných lesních porostů. Součástí plochy mohou být účelové komunikace, drobné vodní plochy a toky a nezbytná související dopravní a technická infrastruktura.*

(225) (LU.z) *Plochy lesní všeobecné – zvláštního určení se vymezují jako samostatná kategorie, pokud je žádoucí zvýraznit příslušné mimoprodukční funkce lesních porostů v řešeném území (jako například rekreační, přírodní). Součástí plochy mohou být účelové komunikace, drobné vodní plochy a toky a nezbytná související dopravní a technická infrastruktura.*

1) Hlavní využití

- Pozemky určené k plnění funkce lesa

2) Přípustné využití

- zpevněné a nezpevněné lesní cesty
- pěší a cyklistické trasy
- vodní toky a vodní plochy
- drobné vodní stavby
- drobné stavby a zařízení lesního hospodářství
- zařízení pro přikrmování lesní zvěře
- komunikace účelové
- stavby a zařízení technického vybavení

- stabilizace prvků ÚSES

3) Podmíněně přípustné využití

- Stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství
- Umístění informačních a naučných systémů

4) Nepřípustné využití

- jakékoliv jiné využití včetně parkování
- veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Doprava silniční (DS)

(226) *Plochy pro umístění staveb a zařízení silniční dopravy místního a nadmístního významu, tj. dálnice, silnice I., II. a III. třídy a vybrané místní komunikace a jejich funkční součásti a dále plochy a stavby dopravních zařízení a vybavení, např. autobusové zastávky a nádraží, odstavná stání a parkovací plochy pro autobusy, nákladní i osobní automobily, garáže, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot a další účelové stavby spojené se silniční dopravou. Součástí těchto ploch mohou být pozemky doprovodné a izolační zeleně a nezbytná související zařízení technické infrastruktury za podmínky, že nejsou z bezpečnostních a provozních důvodů vyloučena.*

1) Hlavní využití

- silnice II. třídy
- silnice III. třídy
- místní komunikace

2) Přípustné využití

- odstavné a parkovací plochy
- pěší komunikace
- cyklistické a jezdecké trasy a stezky
- stavby a zařízení dopravního vybavení (obrátiště, zastávky autobusů, mostky aj.)
- stavby a zařízení včetně tras technického vybavení
- ochranná a izolační zeleň, aleje, stromořadí
- zařízení a stavby pro odvod a zasakování srážkových vod
- orientační systémy
- prostory a zařízení pro údržbu komunikací

3) Nepřípustné využití

- jakékoliv jiné využití

Doprava jiná (DX)

(227) *Jiné typy ploch dopravní infrastruktury, které nelze zařadit do předchozích typů a je třeba pro ně stanovit zvláštní podmínky.*

1) Hlavní využití

- účelové komunikace
- polní a hlavní lesní cesty

2) Přípustné využití

- odstavné a parkovací plochy
- pěší komunikace
- cyklistické a jezdecké trasy a stezky
- stavby a zařízení technického vybavení
- stavby a zařízení dopravního vybavení (mosty, obrátiště)
- ochranná a izolační zeleň, aleje, stromořadí
- zařízení a stavby pro odvod a zasakování srážkových vod

f.3.DALŠÍ PLOCHY S VYMEZENÝMI PODMÍNKAMI VYUŽITÍ A USPOŘÁDÁNÍ ÚSES – ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

LBC – lokální biocentrum

1) Přípustné využití

- současné využití
- využití zajišťující přirozenou 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
- revitalizace vodních toků

2) Podmíněně přípustné využití:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd., umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra
- údržba a ochrana chráněných prvků přírody;
- -údržba a ochrana chráněných kulturních památek;
- údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení);
- -nová výstavba účelových staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení;
- - vedení účelových lesních a cykloturistických tras

3) Nepřípustné využití:

- 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 umísťování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné
- El. ohradníky, dřevěná bradla ani přechodové prvky nesmí být v plochách ÚSES a s v plochách VKP
- na všech plochách ÚSES platí stavební uzávěra pro nové stavby
- zákaz rekonstrukcí stávajících staveb, které by znamenaly zvýšení objemu, kapacity, zvýšení dopravního zatížení s výjimkou opatření šetřící životní opatření
- jakékoliv zhoršení migrační prostupnosti

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- min. plocha lokálního biocentra LBC lesního typu 3 ha, (mokřady 1 ha)

NRBK, RBK a LBK –regionální a lokální biokoridor

1) Přípustné využití:

- 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.), případně rekreační plochy přírodního charakteru
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
- revitalizace vodních toků

2) Podmíněně přípustné využití:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd., umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru
- údržba a ochrana chráněných prvků přírody;
- údržba a ochrana chráněných kulturních památek;
- údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení);
- nová výstavba účelových staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení;
- vedení účelových lesních a cykloturistických tras

3) Nepřípustné využití:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (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 biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných
- El. ohradníky, dřevěná bradla ani přechodové prvky nesmí být v místech průchodu ÚSES krajinou nebo plochách VKP
- na všech plochách ÚSES platí stavební uzávěra pro nové stavby
- zákaz rekonstrukcí stávajících staveb, které by znamenaly zvýšení objemu, kapacity, zvýšení dopravního zatížení s výjimkou opatření šetřící životní opatření
- jakékoliv zhoršení migrační propustnosti.

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- min. šířka regionálního biokoridoru RK (RBK) a nadregionálního koridoru NRBK (NRBK Voděradské bučiny – K61) 40-50 m
- max. délka regionálního biokoridoru RK (RBK) je 0,4 – 1 km dle typu
- max šířka nadregionálního biokoridoru NRBK je 8 km
- min šířka lokálního biokoridoru LBK je 15-20 m dle typu
- max. délka lokálního biokoridoru 2 km
- max. přerušení LBK (kombinovaného):
 - 50 m zastavěnou plochou
 - 80 m ornou půdou
 - 100 m ostatními kulturami

g. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

(228) Územní plán obce Oplany si nevyžádá plošné asanační zásahy.

(229) V územním plánu obce Oplany se podle stavebního zákona 283/2021 ~~č. 183/2006~~ Sb., vymezují veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

(230) Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou zakresleny ve výkresu v měřítku 1: 5.000, který je součástí grafické části dokumentace územního plánu. Jedná se o vymezené plochy (č. parc., nebo jejich částí), nebo liniové stavby, které jsou územním plánem určené pro uvedené funkce.

(231) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY:

Označení	popis	plocha (ha)
VD.1	Místní komunikace DX napojující navrhovanou plochu pro sportoviště OS na současnou dopravní síť	0,0026
VD.2	Místní komunikace DX zajišťující dopravní obsluhu lokality SV – Z.6	0,006
VD.3	Obnovená polní cesta DX pro zajištění prostupnosti území	0,079

(232) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY:

Označení	popis	plocha (ha)
VT.1a	ČOV	0,068
VT.1b	Kanalizační řády	-
VT.2	Vodovodní řády	-
VT.3	Změna umístění navrhované plochy pro technickou infrastrukturu (vodojem)	0,11

(233) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ – PRVKY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY:

Označení	popis	plocha (ha)
VU.1	LBK.11	1,9
VU.2	LBC.8 - Upřesnění vymezení ploch ÚSES dle ORP Říčany	14,43
VU.3	LBC.9	2,7
VU.4	LBK.12	3,04
VU.5	NK65 propojení Voděradské bučiny – K61	38,04
VU.11	RK6011 propojení RBK1286 – NK65	0,89

(234) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ – SLOUŽÍCÍ KE SNIŽOVÁNÍ NEBEZPEČNÍ V ÚZEMÍ

Označení	popis	délka(m)/plocha (ha)
VN.1	protierozní mez MU.e1 (K.4)	215 m
VN.2	protierozní mez MU.e2 (K.5)	160 m
VN.3	zatravnění AL1 (K.1)	19,4 ha
VN.4	protierozní mez MU.e5 (K.6)	0,06 ha
VN.5	protierozní mez MU.e4 a zatravnění AL2 (K.7)	270m+0,22 ha
VN.6	protierozní mez MU.e5 (K.8)	395 m
VN.7	střední a vysoká zeleň MU.o1 (K.9)	0,2 ha
VN.8	zatravnění AL3 (K.2)	0,93 ha
VN.9	zatravnění AL4 (K.2)	0,76 ha
VN.10	plochy MU.o2 se střední a vysokou zelení (K.3)	0,15 ha

g.1. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**(235) Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:**

OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby

jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

(236) **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)**

(237) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

h. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA

(238) Z Územního plánu Oplany nevyplývá žádná potřeba kompenzačního opatření.

ČÁST II

j. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

PLOCHY BYDLENÍ SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ SV

Zastavěné, zastavitelné a transformační plochy včetně ploch souvisejících

(239) A) FUNKČNÍ VYUŽITÍ A KAPACITY

1. V území je přípustná pouze zástavba solitérními rodinnými domy
2. Jedna stavba RD bude na samostatném pozemku, označena jedním číslem popisným (případně jedno číslo uliční a orientační), bude mít jeden vjezd a jeden vstup z veřejného prostranství a jedno měřené místo napojení na inženýrské sítě
3. Stavby pro bydlení mohou být užívány jen pro trvalé bydlení a individuální rekreaci, specifické formy bydlení a přechodné ubytování nejsou přípustné (ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, skupiny chat, bungalovů nebo kempy vybavené pro přechodné ubytování, hotely, motely, penziony, mobilní dom, maringotky, stavební buňky, kontejnery).
4. Prostory pro podnikatelské aktivity mohou být součástí obytného objektu nebo jako související či samostatné stavby, vždy musí být dodrženo, že celkový součet všech zastavěných a zpevněných ploch nesmí nijak omezit minimální plochu zeleně 50 % pozemku.

(240) B) ZÁSTAVBA

1. min. plocha parcely 1200 m², doporučuje se 1 500 m²
2. min. plocha zeleně – 50 % plochy pozemku
3. max. plocha zástavby – 30 % plochy pozemku
4. maximální počet nadzemních podlaží je 3 včetně podkroví, max. výška je 9 m ve hřebeni střechy nad rostlým terénem
5. Soukromé zahrady budou využívány jako rekreační, okrasné nebo užitkové bez chovu hospodářského zvířectva
6. Stavební čára závazná k ulici se stanoví v zastavěném území dle okolních objektů, nebo na min. 6 m u nových lokalit.
7. Jsou povoleny neoplocené předzahrádky
8. Stavební čára nepřekročitelná, tj. odstup mezi sousedními RD se stanovuje na minimálně 7 m. Pokud tomu stávající hlavní a vedlejší objekty nevyhovují mohou být ponechány, ale nové části a objekty musí tento regulativ dodržet. Odstup všech ostatních nových staveb a zařízení včetně přesahu střech na pozemku musí být minimálně 2m od oplocení nebo hranice pozemku. Stávající stavby a zařízení mohou být ponechány, pokud byly v době realizace v souladu s tehdy platným SZ.
9. Stávající zástavba, která neodpovídá stanoveným koeficientům zeleně a zastavěné plochy, bude ponechána, může být upravována, ale nesmí být nijak zhoršen stávající stav a nesmí být překročeny regulativy v tomto území.
10. Do plochy zeleně (zahrady) se nezapočítávají plochy parkovacích a odstavných stání, i když budou provedeny s povrchem umožňujícím prorůstání vegetace a vsak vody.
11. Drobné vedlejší a jednoduché stavby i stavby vedlejší s přímou vazbou na funkci bydlení (altány, pergoly, terasy, zahradní domky, bazény, skleníky, sklady nářadí a produktů aj.), jsou povoleny v rozsahu dle stavebního zákona, ale jejich výška je omezena na max. 4,5 m v nejvyšším bodě nad terénem a zastavěná plocha na 30 m² (mimo dvojgaráže).
12. Drobné, vedlejší a ostatní stavby nesmí být umístěny před stavbou hlavní, směrem do ulice. Stávající drobné stavby mohou být zachovány, ale pokud dojde k jakýmkoliv změnám nebo úpravám, musí být splněny regulativy stanovené v tomto území.

(241) C) STAVBY

1. Tvar střechy hlavní stavby se určuje u pohledově exponovaných staveb (Z2, P1, P2, Z6) jako sedlové, případně polovalbové, u pohledově méně exponovaných mohou být valbové, všechny střechy se sklonem 20 – 45°. Tvary střech staveb vedlejších jsou přípustné šikmé, pultové nebo ploché
2. Nesmí být překročena výška hřebene u sedlových, valbových a polovalbových střech hlavních staveb 9 m nad rostlým terénem. U střech staveb vedlejších nesmí být překročena výška v nejvyšším bodě 4,5 m nad rostlým terénem.
3. Pro střechy RD se určuje skládané krytiny cihelné nebo betonové pohledově exponovaných staveb (Z2, P1, P2, Z6) v barvě červené, u pohledově méně exponovaných mohou být také v barvě červenohnědé, hnědé a černé a mohou být v těchto barvách včetně červené použity cementovláknité šablony. Nelze použít velkoplošné plechy s různými profily nebo hliníkové lesklé krytiny, vlnitý eternit nebo různých izolačních pásů.
4. Střešní vikýře nesmí průběžné na celou délku fasády. Musí být od štítových stěn nebo nároží fasády odsazeny min. 1,5 m okenní otvory musí být menší než okna přilehlé fasády, Počet a tvar vikýřů musí odpovídat architektonickému stylu stavby.
5. Pro drobné vedlejší objekty a jednoduché stavby se povoluje krytina plechová, prosklená, vegetační, event. úprava jako terasa.
6. Pro fasády RD používat neagresivní barevné pojetí (zákaz ostře a sytě zelených, žlutých, fialových, modrých, červených, růžových apod.)
7. Zákaz pro RD použití nevhodných materiálů na fasády, celoskleněné, skládané z kovových profilovaných panelů, umělohmotných lamel, roubené z dřevěných hranolů, srubové z dřevěné kulatiny atp.
8. U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar, materiál a barvu stávající střechy.

9. Pro nové objekty jsou povinné podzemní nádrže na dešťové vody o minimálním objemu 4 m³ pro využití na pozemku stavby.

(242) D) VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ, DOPRAVA

4. Parkování u obytné zástavby
 - Parkovací místa se stanovují dle Tabulky č.1 vyhlášky č.146/2024Sb.s procentuální korekcí 200% pro zastavitelné plochy a s procentuální korekcí min.100% pro zastavěné plochy, pokud je to stavebně technicky možné
 - Upřednostňuje se umístění odstavných stání v garáži spojené s objektem, event. přístřešek spojený s objektem.
2. Pokud stávající stav parkování nevyhovuje, může být stav ponechán, ale pokud dojde k jakýmkoliv změnám nebo úpravám, musí být splněny regulativy stanovené v tomto území.
3. Minimální šířka uličního prostoru musí být u nových obousměrných komunikací 8 m, u jednosměrných komunikací min. 6,5 m. Jednosměrné komunikace delší než 25 m musí být zakončeny prostorem pro otáčení. Uvedené parametry platí i pro rekonstrukce stávajících veřejných komunikací, pokud je to technicky možné.
4. V každé nové ulici by měl být alespoň jednostranný pás zeleně, tento pás musí být osázen vysokou zelení v době kolaudace stavby nebo zařízení, se kterým souvisí.
5. Pro nové i stávající komunikace obousměrné, lze využít i systém „Zóna 30“ (tj. jednopruhá obousměrná komunikace s výhybnami po 50 m) pokud je to technicky možné.
6. Při změnách nebo úpravách stávajících komunikací a u nových ulic a komunikací musí být proveden alespoň jednostranný chodník (mimo Zóny 30), pokud je to technicky možné.
7. Parkovací místa pro obsluhu území mohou být součástí ulice, vždy alespoň jedno na 5 RD
8. Při úpravách a změnách stávajících komunikací nebo u nových komunikací a ulic dojde k sjednocení celé šířky uličního profilu bez výškové segregace, nájezd do ulic „Zóna 30“ bude řešen nájezdovou rampou.
9. V rámci ploch dopravní infrastruktury se povolují stavby a opatření pro nakládání s dešťovými vodami (akumulace, retence), stavby pro tento účel, jako jsou zasakovací a akumulační jímky, budou umístěny výhradně pod zem s překryvnou vegetační vrstvou, eventuálně pod chodníky.
10. V rámci navazujících řízení je nutné řešit množství světelných bodů, efektivitu provozu veřejného osvětlení tak, aby provoz byl ekonomicky udržitelný, a stanovit takovou světelnou intenzitu, která nebude způsobovat nadměrný světelný smog nejen vůči stávající lokalitě, ale i vůči sousedním lokalitám
11. Všechna veřejná prostranství musí být průchodná i pro občany se sníženou mobilitou.
12. Pokud stávající stav území nevyhovuje regulativům, může být ponechán, ale pokud dojde k jakýmkoliv změnám nebo úpravám, musí být splněny regulativy stanovené v daném území, pokud je to technicky možné.
13. Při výsadbě zeleně střední i vysoké je nutné použít alespoň 50 % druhů z lokálně původních rostlinných společenstev.
14. Před kolaudací může být provedeno vždy v ploše veřejného prostranství dětské a workoutové hřiště, terénní a parkové úpravy, vodní prvky, musí být umístěn také městský mobiliář (lavičky, altán, osvětlení, odpadkové koše aj.), odvodnění cest a ploch, osázení vzrostlou zelení. Oplocení dětského hřiště je povoleno pouze průhledným pletivem do výšky 1,2 m.
15. Přes veřejná prostranství je povoleno vést turistické a cyklistické trasy
16. Veřejnými prostranstvími je povoleno vést trasy technické infrastruktury a umísťovat zd související stavby a zařízení včetně umístěním nádob a staveb na tříděný odpad.
17. Na plochách veřejných prostranství a veřejné (všeobecné) zeleně lze umísťovat prvky drobné architektury a mobiliář (lavičky, osvětlení altány atp.)
18. Na plochách veřejné (všeobecné) zeleně nesmí být umísťovány parkovací stání.

(243) E) OPLOCENÍ

1. oplocení směrem do ulice nesmí být vyšší jak 1,8 m, musí být poloprůhledné (plaňkové a zděné sloupky, drátěné s ocelovými sloupky, může být doplněné živým plotem), nesmí být plné

(celozděné, z betonových bloků, profilovaných plechů apod.), může mít plnou podezdívku do výšky 0,45 m nad přilehlou komunikaci i terénem.

2. Oplocení mezi zahradami nesmí být vyšší než 2 m, musí být průhledné z pletiva na kovových sloupkách s podezdívkou maximálně do 0,3 m nad přilehlým terénem
3. Stávající plná oplocení mohou být ponechána bez rozšiřování a navyšování

(244) F) OSTATNÍ

1. Pokud budou prostory v RD a přilehlé pozemky využívány pro živnostenskou činnost a občanskou vybavenost, nesmí jakékoliv vlivy z této činnosti přesáhnout hranice tohoto pozemku kterýmkoliv směrem (hluk, zápach, prašnost, umělé osvětlení, teplotní změny. Odtokové poměry atp.).
2. Jako alternativní zdroj energie je možné využití sluneční energie a tepelných čerpadel, ale pouze v rámci jedné stavby. Při použití fotovoltaických panelů na střechách objektů je vždy nutné posoudit u jednotlivých staveb, zda nenarušují historické panoráma sídla nebo netvoří nevhodné sousedství s památkově chráněnými nebo významnými stavbami. Biomasa jako alternativní zdroj energie může být využita jen u zástavby SV podél silnice II/108.
3. Plochy veřejné zeleně a stromořadí musí být preferovány před ostatními prvky řešení v území a které znemožňují např. nesmí být umísťovány do zelených pásů takové inženýrské sítě, které výsadby vylučují nebo omezují. Musí být naopak upraveno umístění tras a souvisejících staveb a zařízení takovým způsobem i za použitím pomocných technických zařízení ((chráničky tras, protikořenové zábrany, částečné kolektory aj) tak, aby výsadba plošné a liniové zeleně mohla být plnohodnotně provedena.
4. Všechny navrhované plochy dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a veřejné zeleně musí být hotovy před uvedením do provozu nebo před kolaudací.

ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚP OPLANY PO ZMĚNĚ Č. 1

TEXTOVÁ ČÁST

Textová část úplného znění po změně č. 1

str. 57

GRAFICKÁ ČÁST - VÝROK.

1.1. Výkres základního členění území	1 : 5000	12FA4
1.2. Hlavní výkres	1 : 5000	12FA4
1.3. Výkres koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5000	12FA4
1.4. Výkres veřejné prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000	12FA4
1.5. Koordinační výkres	1 : 5000	12FA4

VÝKLAD POJMŮ PRO ÚČELY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. **Areál:** funkčně propojení soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící ke konkrétnímu využití.
2. **Cyklostezka:** je stezka určená výhradně pro cyklistickou dopravu, fyzicky segregovaná od motorové dopravy (obrubníkem, dělícím pásem apod.). Bývá také vedena po pozemní komunikaci nebo na jejím jízdním pásu, obojí však musí být vyhrazené dopravní značkou pro jízdu na jízdním kole. Pravidla silničního provozu na cyklostezkách zcela vylučují motorovou dopravu, povolena je ale jízda na kolečkových bruslích nebo lyžích. Zvláštním případem je stezka pro chodce a cyklisty, která krom cyklistického provozu umožňuje i provoz chodců. Dopravním značením je pak určeno, zda je provoz cyklistů a pěších rozdělen na samostatné pruhy nebo zda je celá šířka stezky určena chodcům i cyklistům dohromady. Cyklostezky bývají opatřené vodorovným a svislým dopravním značením, místa křížení s pozemními komunikacemi s automobilovým provozem jsou řešena tzv.

přejezdem pro cyklisty. V místech, kde není zajištěn bezpečný průjezd cyklistů – tzv. kolizní místa, například při křížení s frekventovanou pozemní komunikací, bývá cyklostezka ukončena a za tímto místem je označen znovu začátek cyklostezky.

3. **Cyklotrasa:** je trasa pro cyklisty označená orientačním dopravním nebo turistickým značením. Cyklotrasa by měla účelně spojovat místa, mezi nimiž lze předpokládat cyklistickou dopravu, a to komunikacemi, které jsou vhodné pro jízdu na silničním jízdním kole, případně komunikacemi účelovými v krajině, označenými jako cyklotrasa.
4. **Dělením pozemků:** se pro účely ÚP rozumí změny velikosti parcel jednoho či více pozemků za účelem vytvoření dostatečné plochy pro stavbu hlavního nebo přípustného využití dané funkční plochy. Do této kategorie nejsou zahrnovány změny velikosti parcel pro účely dopravní a technické infrastruktury, tvorby veřejných prostranství a všech kategorií zeleně.
5. **Dopravní vybavenost:** představuje plochy dopravy, nezbytné pro provoz celé obce a dále staveb a zařízení, specifikovaných v hlavním a přípustném využití dané plochy; jde zejména o plochy pro zásobování, pro parkování a související technické vybavení (zastávky, výhybny, točny aj.), jejichž rozsah je zpravidla, podle typu a kapacity dané stavby, definován v technických normách.
6. **Drobná a řemeslná výroba:** výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka. Obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků. Zařazují se sem i plochy malovýroby, výrobní i nevýrobní služby (servisy, opravy atp.).
7. **Charakter zástavby:** vyjadřují plošné a prostorové parametry zástavby, přičemž jsou dány zejména půdorysným uspořádáním zástavby, výškou zástavby, umístěním zástavby na pozemcích vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím (např. určením vztahu zástavby k uliční a stavební čáře), hustotou zástavby a celkovým hmotovým řešením a měřítkem zástavby.
8. **Chovem hospodářského zvířectva:** je chov zvířectva pro výdělečnou činnost, jeho rozsah a umístění nesmí znehodnotit životní a obytné prostředí dle stanovených hygienických limitů ve smyslu odstavce „Negativní vlivy“ tohoto textu.
9. **Informační centrum:** vždy slouží pouze pro podávání informací o území z hlediska turistického, sportovního, místopisu, doprava apod., nesmí být využíváno pro jiné účely. V nezastavěném území nesmí být využíváno pro bydlení a pobytovou rekreaci.
10. **Izolační zeleň:** zpravidla vzrostlá zeleň sloužící zejména k odclonění rušivých provozů od okolí z důvodů hygienických a estetických.
11. **Koeficient zastavění pozemku:** je podíl maximální přípustné zastavěné plochy pozemku a rozlohy stavebního pozemku, vyjádřený v procentech celkové rozlohy stavebního pozemku
12. **Koeficient zeleně:** určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku nebo veřejného prostranství vyjádřený v procentech celkové rozlohy pozemku.
13. **Koridor:** plocha, u které jednoznačně převažuje rozměr délky nad zbylými; v rámci koridoru jsou vytvářeny, popř. zajištěny podmínky pro realizaci konkrétního záměru, zejm. liniové stavby a opatření, pro které v době pořízení ÚP nebyly zpracovány podrobnější stupně projektové dokumentace, a tedy nebylo možné určit jejich přesné trasování, jež by se do ÚP promítlo vymezením plochy s rozdílným způsobem využití; pro realizaci konkrétního záměru je obvykle využita pouze část koridoru
14. **Lehký průmysl:** kapacitní výrobní činnosti a aktivity, u kterých se připouští možný negativní vliv překračující hranice areálu s ohledem na přípustné meze zakotvené v platné legislativě
15. **Likvidace srážkových vod:** zasakování srážkových vod na pozemcích RD a podél zpevněných částí ulic ve veřejné zeleni
16. **Malovýroba:** výroba v malém rozsahu (malosériová, výroba na zakázku, výrobní a nevýrobní služby), obvykle ve formě živnostenského podnikání a malých firem. Součástí je administrativa, zázemí pro pracovníky a dopravu.
17. **Maximální výška staveb:** nejvyšší povolená výška staveb nad rostlým terénem, stanovená v metrech. Měří se u jednotlivých staveb od rostlého terénu ve vzdálenosti cca 0,0 – 0,5 m od fasády k nejvyššímu místu střešní konstrukce (nepočítají se komíny, nástřešní technologická zařízení vzduchotechniky, strojovny výtahů apod.). U staveb umístěných ve svahu se maximální přípustná výška objektu měří od nejnižšího bodu i od nejvyššího bodu klesajícího terénu u stavební parcely.

Vyazuje-li návrh stavby viditelně účelové úpravy navazujícího terénu (přesahující 1 výškový metr oproti rostlému terénu), je jako základní výšková úroveň terénu rozhodná pro výpočet výšky stavby kóta původního rostlého terénu ve vzdálenosti 0,0 – 0,5 m od fasády navržené stavby.

18. **Maximální zastavěná plocha pozemku:** se stanoví jako podíl maximální zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku, vyjádřený v procentech. Zastavěná plocha je součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb a všech zpevněných ploch. Nesmí nijak omezit nebo snížit stanovenou minimální plochu zeleně na pozemku určenou podmínkami prostorového uspořádání v celém pozemku.
19. **Meze:** Terénní liniový prvek jako přerušení spádové plochy v krajině, jako protierozní opatření k ochraně půdy, zachycení a zasakování srážkových vod a krajinný prvek se střední a vysokou zelení zlepšující biodiverzitu, rozmanitost a ekologickou stabilitu území.
20. **Minimální plocha zeleně:** určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku nebo veřejného prostranství, vyjádřená v procentech celkové rozlohy stavebního nebo jiného pozemku.
21. **Negativní vlivy:** jsou produktem činností a aktivit, zejm. výrobních, které svým provozem mj. produkují zátěž negativně působící na své okolí (jako chov zvířete, provoz výrobních strojů, zásobování a distribuce výrobků aj.); jedná se zejm. o vlivy zhoršující hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu
22. **Nerušící služby a výroba:** služby a výroba, které svým provozováním a technickým zařízením nemají negativní vlivy na okolí, nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.
23. **Občanská vybavenost:** plochy komerční i nekomerční sloužící k prospěchu společnosti, včetně veřejné správy. Skládají se z ploch, staveb a zařízení pro kulturu, sport, školství, sociální a zdravotní služby, obchodní služby, pohostinství a ubytování.
24. **Odpočinkové sezení:** (nezastřešené i zastřešené – altán) slouží pouze pro turistiku a cykloturistiku v nezastavěném území pro odpočinek jako veřejné zařízení ve veřejném zájmu. Nesmí být stavebně uzavřeno (stěny) a nesmí být oplocováno. Není povoleno do nich zavádět technickou infrastrukturu. Mohou být umístěna na okraji pozemků mimo významné krajinné prvky, ÚSES, a zvláště chráněné plochy přírody a krajiny.
25. **Odstavné plochy:** plochy určené k dlouhodobému stání (odstavení) vozidla zpravidla v místě bydliště (definice vyplývá z kap. 3, bodu 3.2 ČSN 73 6056)
26. **Odvodňovací zařízení (meliorace):** Zemědělské meliorace: je nutné respektovat, že dle § 126 odst. 3 zák. č. 254/2001 Sb. v platném znění (vodní zákon), jsou meliorační zařízení, která byla dříve ve vlastnictví státu nebo byla vybudována státem, od 1. ledna 2004 ve vlastnictví majitele příslušného pozemku. Dle § 55 odst. 1 písm. e) vodního zákona jsou vodohospodářské meliorace určené k odvodňování (a příp. zavlažování) pozemků, bez ohledu na vlastnictví, plnohodnotnými dokončenými a funkčními stavbami vodních děl. Jakékoli zásahy do těchto existujících staveb (tj. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými ustanoveními vodního, příp. stavebního zákona.
27. **Oplocení pozemků v zastavěných nebo zastavitelných plochách:** oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací v krajině.
28. **Oplocení pozemků ve volné krajině:** prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině. Za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL nebo oplocení výsadby prvků ÚSES z důvodů ochrany před škodami způsobené zvěří. Je povoleno dočasné oplocení resp. ohrazení pastvin pouze el. ohradníky nebo dřevěnými bradly tak, aby byl umožněn volný pohyb zvěře (tzn. max. výška 1,2 m, z dřevěných kůlů zapuštěných v zemi bez základů, max 3 bradla s 2 mezerami po 35 -40 cm, u el. ohradníků max 3 dráty v pravidelných odstupech. Při oplocování či ohrazování pozemků které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu, musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku. Povolenu výjimkou jsou oplocení staveb a zařízení technické infrastruktury ve

volné krajině jako vodojemy, regulační stanice plynu, rozvodny el. energie, úpravny vody, ČOV, hydrovrty apod.

29. **Parkovací plochy:** plochy určené ke krátkodobému stání z pravidla ve vazbě na občanskou vybavenost (definice vyplývá z kap. 3, bodu 3.2 ČSN 73 6056)
30. **Parkování:** krátkodobé i dlouhodobé odstavování vozidel, zpravidla v rámci parkovacích stání na komunikacích místního významu, parkovišť, parkovacích přístřešků a garáží.
31. **Plocha transformační:** je plocha změny v území v rámci urbanizovaného (zastavěného) území – mění se způsob funkčního využití
32. **Plocha změny v krajině:** plocha změny v území se zachováním nestavebního charakteru – charakter nezastavěného území zůstává zachován
33. **Pobytová louka:** plocha s trvalým travním porostem určená pro rekreační a volnočasové aktivity, které nevyžadují speciální zázemí nebo zařízení.
34. **Podkroví:** přístupný prostor nad nadzemním podlažím, spoluvytvářený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Podkroví nemůže být z pohledu plnohodnotné využitelnosti ploch ani z pohledu podchodících světlých profilů srovnatelné s typickým podlažím. Využitelné prostory podkroví nesmí přesahovat 75 % půdorysné plochy nadzemního podlaží a současně objem, vymezený 45° pomyslného spádu střechy nad rozsahem předchozího (nižšího) nadzemního podlaží bez nadezdívek. Případné vikýře nesmí být prodloužením líce fasád.
35. **Podzemní podlaží:** podlaží, které má úroveň podlahy po více než polovině obvodu stavby níže než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu stavby. Podlaží s vyšší úrovní podlahy, včetně podlaží ustupujícího, je podlažím nadzemním.
36. **Polyfunkční dům:** je polyfunkční stavba zahrnující více funkcí. Typy funkcí a druhy využití jsou dány funkčním využitím standardu ploch, tj. hlavním, přípustným a event. podmíněně přípustným využitím. Kombinace funkcí musí být vždy taková, aby se jednotlivé typy využití nerušily negativními vlivy v interiéru ani v exteriéru.
37. **Pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury:** jsou pozemky (např. pozemky komunikací, cyklostezky, trafostanice) provozně bezprostředně související nebo podmiňující hlavní, přípustné případně podmíněně přípustné využití dané plochy.
38. **Prvky drobné architektury:** představují doplňkové stavby, objekty městského mobiliáře (altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení nebo ozvučení, informační systémy.
39. **Regulativy:** se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání jednotlivých ploch a využití území, tj. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití za účelem hospodárného využití území a vytvoření příznivých životních podmínek pro obyvatele.
40. **Rodinný dům (RD):** stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře o 2 m, pokud nestanoví tato územní dokumentace jinak.
41. **Rostlinná výroba:** je intenzivní způsob pěstování pro výdělečnou činnost, jehož rozsah by mohl narušit životní a obytné prostředí dle stanovených hygienických limitů ve smyslu odstavce „Negativní vlivy“ v této kapitole
42. **Rostlý terén** konfigurace povrchu, zejm. jeho tvar a výškové poměry před zahájením terénních a stavebních úprav
43. **Rozvojové plochy:** souhrnné označení ploch změn zahrnující zastavitelné plochy, plochy transformační a plochy změn v krajině
44. **Rodinný dvojdům** jsou sdružené 2 rodinné domy v horizontální návaznosti a s odděleným provozem, vstupy a pozemky a samostatnými napojeními na inženýrské sítě.
45. **Řadové domy:** je lineárně sdružených více rodinných domů v horizontální návaznosti s oddělenými provozy, vstupy, pozemky a samostatnými napojeními na inženýrské sítě.

46. **Sběrné místo** Zpevněná plocha pro umístění kontejnerů (nádob) na tříděný a komunální (směsný) odpad, může být případně oplocené a zastřešené; způsob třídění, ukládání a odvozu určuje obec ve své působnosti
47. **Soliterní RD:** soliterní rodinný dům je rodinný dům umístěný na samostatném pozemku, který má 1 vjezd na pozemek, tj. jedno napojení na veřejnou komunikaci (veřejné prostranství), 1 vstup do domu, 1 napojení na technickou infrastrukturu obce. Počet bytů může být upraven stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
48. **Sociální služby:** je souhrnný název pro sociální péči o rodinu a sociální péči všech obyvatel.
49. **Soubor staveb:** rozumí se vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem, v souladu se stanovenými podmínkami využití.
50. **Související infrastruktura:** infrastruktura primárně zajišťující funkci a provoz hlavního využití předmětné plochy s rozdílným způsobem využití
51. **Sousední zástavba:** zahrnuje nejen pozemky bezprostředně sousedící, ale všechny pozemky v blízkém okolí, které mohou být využitím dané plochy dotčeny.
52. **Specifické formy bydlení:** dočasné stavby mobilního charakteru (stavebně nespojené se zemí) typu mobilheim (mobile home), maringotka, stavební buňka, obytný kontejner, obytný přívěs, železniční vagón, karavan apod.
53. **Stavbou** se ve stavebním zákoně rozumí stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.
54. **Stávající využití území:** se rozumí využití ploch platných v době vydání územního plánu
55. **Stavba hlavní:** stavba v souboru staveb, která určuje účel výstavby souboru staveb.
56. **Stavba vedlejší:** stavba v souboru staveb, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.
57. **Technická vybavenost:** plochy, stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury, jež jsou nezbytné pro provoz řešeného území a zajištění funkčních vazeb specifikovaných v hlavním, přípustném nebo podmíněčně přípustném využití dané plochy, nebo je potřebná pro fungování obce.
58. **Terénní úpravy a opěrné zdi:** lokální změna morfologických poměrů území související s realizací konkrétního záměru (násypy, zářezy, zemní práce aj.)
59. **Účelová stavba pro hospodaření v lesích a myslivost:** stavba v nezastavěném území s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesáhne 30 m² a výška 4,5 m, bez podsklepení, např. krmelce, posedy, seníky atd., pokud nestanoví územní plán jinak.
60. **Účelová stavba pro zemědělské využití v nezastavěném území:** stavba v nezastavěném území s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesáhne 50 m² a výška 4,5 m, bez podsklepení lehké odstranitelné seníky, přístřešky pro letní pastvu dobytka, napájecí místa atd., pokud nestanoví územní plán jinak.
61. **Ustupující podlaží:** je nadzemním podlažím, jehož zastavěná plocha je min. o 30 % menší než zastavěná plocha nadzemního podlaží pod ním. Je to zároveň podlaží, kde ustoupení od líce obvodové stěny (k uliční čáře) musí být 2 m, na stranách k sousedním domům musí být ustoupen alespoň o 1,2 m od líce obvodových stěn. V případě, kdy ustupující podlaží nové stavby navazuje na stávající stavbu, může být toto ustoupení na doteku eliminováno.
62. **Venkovské bydlení:** zahrnuje jak rodinné domy, tak zemědělské usedlosti (není součástí terminologie využití dle katastru nemovitostí), Stávající stavby mohou mít více než 50 % zastavěné plochy pro nebytové využití, např. pro zemědělskou činnost, drobnou a řemeslnou výrobu, služby aj. Musí splňovat specifické podmínky prostorového uspořádání a způsob využití tak, aby vyhovovaly prostředí bydlení a zemědělské nebo podnikatelské činnosti ve venkovských sídlech.
63. **Venkovský charakter:** typicky individuální zástavba domů; obdobné hmotové řešení zástavby s nižší podlažností a typicky sedlovými, popř. polovalbovými a valbovými střechami; forma veřejných prostranství je méně formalizována, vysoký podíl veřejné zeleně s neformálním

charakterem; na obytné části domů mnohdy navazuje hospodářská zázemí; zástavba plynule přechází do okolní krajiny formou soukromých zahrad; vazba zástavby a krajiny je zajištěna prvky liniové zeleně vybíhající ze sídla a plynulým přechodem ve formě soukromých zahrad po odvodu sídla

64. **Veřejná infrastruktura:** pozemky, stavby a zařízení sloužící jako dopravní, technická infrastruktura, zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejná infrastruktura
65. **Veřejná prostranství:** obvykle s prostorotvornou i dopravní funkcí – se zpevněným povrchem (např. náměstí, tržiště, významné komunikace, bulváry, nábřeží, korza a promenády), ale i s nezpevněnými plochami přírodní i cíleně založené plochy zeleně včetně malých vodních ploch a toků (např. veřejně přístupné parky a zahrady), s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších.
66. **Veřejná zeleň** zeleň sídelní se vymezuje jako samostatná plocha nebo jako součást veřejných prostranství pro pozitivní ovlivnění obytného standardu sídla nebo lokality, pro zlepšení mikroklimatických a hygienických podmínek i vodního režimu v území
67. **Viladům:** druh bytového domu s max. 6–8 byty, s vlastní zahradou nebo zahrádkami, parkováním a veškerým vybavením jako bytový dům
68. **Volná krajina:** je nezastavitelné území bez provedení terénních úprav, zemních prací a změn terénu, jimiž by se změnil vzhled prostředí nebo odtokové poměry. Území mimo zastavěné (urbanizované) území
69. **Vyšší vybavenost:** vybavenost nadmístního charakteru využívaná širším okruhem uživatelů s nižší frekvencí
70. **Základní vybavenost:** je vybavenost lokálního charakteru odpovídající každodenním potřebám místních obyvatel
71. **Zastavěná plocha stavby (staveb):** Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezy vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U staveb (objektů) poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průřezem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Do zastavěného území se započítávají i plochy suterénů přesahující průmět vyšších podlaží do vodorovné rovin.
- Součet všech zastavěných ploch a zpevněných ploch nesmí nijak omezit nebo snížit stanovenou minimální plochu zeleně na pozemku určenou podmínkami prostorového uspořádání v celém území.
72. **Zastavěná plocha pozemku** je součtem zastavěných ploch jednotlivých staveb, tj. ploch staveb hlavních, vedlejších, drobných a jednoduchých staveb. Do zastavěné plochy pozemku se započítávají zpevněné plochy (komunikace a nádvoří na stavebním pozemku), prvky drobné architektury (pergoly, altány apod.) a bazény, pokud nekolidují s velikostí stanovenou SZ a navazujícími předpisy.
73. **Zastavěné území:** území vymezení ÚP nebo samostatným postupem; vymezení zastavěného území vychází z vymezení intravilánu a odpovídá skutečnému stavu území – urbanizovaný charakter území
74. **Zpevněné plochy:** jsou zejména komunikace, chodníky, nádvoří, manipulační plochy, nezakrytá parkovací a odstavná stání, nezakryté terasy, zpevněné plochy pro sport a rekreaci, plocha udírný aj. Součet všech zpevněných ploch a zastavěných ploch nesmí nijak omezit nebo snížit stanovenou minimální plochu zeleně na pozemku.
75. **Zeleň ochranná a izolační:** jsou plochy a linie ochranné a izolační zeleně v sídlech nebo v nezastavěném území, které oddělují funkční využití ploch (např. výrobu a bydlení), zastavitelné a zastavěné území od krajiny nebo negativní vlivy (např. doprava a bydlení). Dle účelu je v nich možné umísťovat terénní a protihluková zařízení, vsakovací příkopy aj.
76. **Zeleň soukromá:** části původně orné půdy nebo trvalého travního porostu, sadů a zahrad, které slouží jako soukromém zahradě se zelení; mají funkci okrasnou užitnou, rekreační i izolační a hygienickou; jsou nedílnou součástí bydlení a obytného prostředí

77. **Živočišná výroba:** kapacitní chov zvířat pro výtěžnou činnost, jejíž rozsah by mohl narušit životní a obytné prostředí dle stanovených hygienických limitů a ve smyslu odstavce „Negativní vlivy“ v této kapitole

SEZNAM ZKRATEK POUŽITÝCH V ÚZEMNÍM PLÁNU

ČOV	- čistírna odpadních vod	PRVKÚK	- plán rozvoje vodovodů a kanalizací území krajů
ČHMU	- Český hydrometeorologický ústav	PÚR	- politika územního rozvoje
ČSÚ	- Český statistický úřad	RBC	- regionální biocentrum
DP	- dobývací prostor	RBK	- regionální biokoridor
EO	- ekvivalentních obyvatel (pro ČOV)	RD	- rodinný dům
HZS	- Hasičský záchranný sbor	RURÚ	- rozbor udržitelného rozvoje území
CHOPAV	- chráněná oblast přirozené akumulace vod	ŘSD ČR	- Ředitelství silnic a dálnic ČR
IAD	- individuální automobilová doprava	SČK, SK	- Středočeský kraj
IZS	- integrovaný záchranný systém	SOB	- specifická oblast
k.ú.	- katastrální území	SEA	- vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí
KES	- koeficient ekologické stability	TTP	- trvale travní porost (louky, pastviny)
KUSK	- Krajský úřad Středočeského kraje	ÚAP	- územně analytické podklady
LBC	- lokální biocentrum	ÚP	- územní plán zpracovaný dle zákona č. 283/2021 Sb. v platném znění
LBK	- lokální biokoridor	ÚPD	- územně plánovací dokumentace
LHP	- lesní hospodářský plán	ÚPO	- územní plán obce zpracovaný dle zákona č. 50/1976 Sb. (platný stavební zákon do 1.1.2007)
MMR	- Ministerstvo pro místní rozvoj	ÚSES	- územní systém ekologické stability
MŽP	- Ministerstvo životního prostředí	ÚSK	- Územní studie krajiny
NATURA	- Soustava chráněných území a stanovišť evropského významu	VKP	- významný krajinný prvek
NRBC	- nadregionální biocentrum	VN	- vysoké napětí (vedení el. proudu)
NRBK	- nadregionální biokoridor	VPO	- veřejně prospěšná opatření
OB	- rozvojová oblast ČR	VPS	- veřejně prospěšné stavby
OP	- ochranné pásmo	VV URÚ	- vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území
ORP	- obec s rozšířenou pravomocí	ZPF	- zemědělský půdní fond
PID	- Pražská integrovaná doprava		
PO	- ptačí oblast		
PÚPFL	- pozemky určené k plnění funkce lesa (dříve LPF)		

- ZÚ - zastavěné území
- ZÚR - zásady územního rozvoje
- ZÚR SK - zásady územního rozvoje
Středočeského kraj