

ÚZEMNÍ PLÁN OSTŘETICE

září 2019



Akad. arch. Václav Šmolík a kol.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

- a) označení správního orgánu, který územní plán nebo jeho změnu vydal:
- b) datum nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny:
- c) jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel

Sídlo	Obec Ostřetice
E-mail	Ostřetice čp. 27, 339 01 Klatovy
	ostretice@ostretice.cz
	ostretice@seznam.cz
IČ	43313841
Zástupce obce	Václav Měsíček, starosta
Telefon	+420 376 310 024

Pořizovatel

Sídlo	Městský úřad Klatovy, odbor výstavby a územního plánování náměstí Míru 62, 339 20 Klatovy
-------	--

Zpracovatel

Sídlo	Akad. arch. Václav Šmolík Chmelová 352/15, 312 00 Plzeň – Doubravka
IČ	10395580
Zástupce	Akad. arch. Václav Šmolík
Telefon	+420 775 027 805
E-mail	smolik-architekt@centrum.cz
Vypracoval	Ing. arch. Břetislav Krejsa
Telefon	+420 728 934 856
E-mail	bkrejsa@skaut.cz

Obsah

a)	Vymezení zastavěného území	6
b)	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	6
b.1.	Základní koncepce rozvoje území	6
b.2.	Základní koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území	6
b.3.	Základní koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území	7
b.4.	Základní koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území.....	7
c)	Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně ...	8
c.1.	Urbanistická koncepce	8
c.2.	Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.....	8
c.2.1.	Z01 – Ostřetice západ.....	8
c.2.2.	Z02 – Ostřetice západ.....	9
c.2.3.	Z03 – Ostřetice západ.....	9
c.2.4.	Z04 – Ostřetice jih	9
c.2.5.	Z05 – Ostřetice sever.....	9
c.2.6.	Z06 – Ostřetice západ.....	9
c.2.7.	Z07 – Ostřetice jihovýchod (ČOV)	10
c.2.8.	Z08 – Makalovy	10
c.2.9.	Z09 – Makalovy jih	10
c.2.10.	P01 – Ostřetice jihovýchod	10
c.2.11.	P02 – Ostřetice západ	10
c.2.12.	P03 – Ostřetice historické jádro	11
c.2.13.	P04 – Ostřetice jih	11
c.2.14.	P05 – Ostřetice západ	11
c.2.15.	P06 – Ostřetice severovýchod.....	11
c.2.16.	P07 – Ostřetice severozápad.....	11
c.3.	Vymezení koridorů pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury	11
c.4.	Vymezení systému sídelní zeleně.....	12
d)	Koncepce veřejné infrastruktury.....	12
d.1.	Koncepce dopravní infrastruktury	12
d.1.1.	Silniční doprava	12
d.2.	Koncepce technické infrastruktury	14
d.2.1.	Zásobování vodou	14
d.2.2.	Odvádění a čištění odpadních vod	14

d.2.3.	Zásobování elektrickou energií	15
d.2.4.	Zásobování plynem	15
d.2.5.	Telekomunikace	15
d.2.6.	Zásobování teplem	15
d.2.7.	Odpadové hospodářství	15
d.3.	Občanská vybavenost.....	15
e)	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	15
e.1.	Koncepce uspořádání krajiny	16
e.2.	Vymezení ploch v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	17
e.3.	Územní systém ekologické stability	18
e.3.1.	Vymezení prvků ÚSES.....	18
e.3.2.	Podmínky funkčního využití pro všechny skladebné části ÚSES:	19
e.4.	Prostupnost a fragmentace krajiny	20
e.5.	Ochrana před povodněmi, protierozní opatření a retence vod v území	20
e.6.	Rekreační využívání krajiny	21
e.7.	Dobývání nerostných surovin.....	21
f)	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	21
f.1.	Obecné podmínky	22
f.1.1.	Pro podmínky využití ploch platí:.....	22
f.1.2.	Pro podmínky prostorového uspořádání platí:	22
f.2.	Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání	23
f.2.1.	BV – bydlení individuální v rodinných domech – vesnické	23
f.2.2.	OV – plocha veřejné vybavenosti.....	24
f.2.3.	SV – plocha smíšená obytná vesnická	25
f.2.4.	DS – plocha pro silniční dopravu	27
f.2.5.	T – plocha technické infrastruktury	27
f.2.6.	VD – plocha pro drobnou výrobu a výrobní služby	27
f.2.7.	VZ – plocha pro zemědělskou a lesnickou výrobu	28
f.2.8.	P – plocha veřejných prostranství.....	29
f.2.9.	ZN – zeleň nezastavitelných soukromých zahrad	30
f.2.10.	WT – vodní plocha / tok	30
f.2.11.	NL – plocha lesní	31
f.2.12.	NP – plocha přírodní.....	31

f.2.13.	NZ – plocha zemědělská.....	32
f.2.14.	NZ.2 - plocha zemědělská/trvalý travní porost.....	33
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit ...	34
g.1.	Veřejně prospěšné stavby.....	34
g.2.	Veřejně prospěšná opatření.....	35
h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	36
i)	stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	36
j)	vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití	36
j.1.	R01 (BV) Ostřetice západ	36
j.2.	R02 (BV) Ostřetice jihozápad	36
j.3.	R03 (VD) Ostřetice jihozápad	37
j.4.	R04 (TI) Ostřetice sever	37
k)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	37
k.1.	Z02, Z03, Z06	37
l)	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	38
l.1.	Textová část	38
l.2.	Grafická část.....	38
l.3.	Textová část (odůvodnění).....	38
l.4.	Grafická část (odůvodnění)	38

a) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu se stavebním zákonem a zachycuje stav k 1. 1. 2017.

Zastavěné území je vymezeno ve výkresech: č. 1 - Výkres základního členění území, č. 2 – Hlavní výkres, č. 3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, ostatní a asanací, č. 4 – Koordinační výkres, č.5 – Výkres předpokládaných záborů ZPF.

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

b.1. Základní koncepce rozvoje území

Rozvoj území obce bude probíhat v souladu s obecnými požadavky na dlouhodobý udržitelný rozvoj území daný Politikou územního rozvoje České republiky v aktuálním znění a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje v aktuálním znění.

Specifickými principy rozvoje území obce, které jsou, jsou:

Specifické požadavky na rozvoj a ochranu území obce, které jsou uplatněny v tomto územním plánu a budou vždy respektovány při pořizování jeho změn a při rozhodování o změnách v území obce, jsou následující:

- zachování venkovského charakteru sídla s převahou individuálního bydlení doplněného o lokální zemědělskou výrobu
- udržení historického rázu sídla v jádru obou částí obce a respektování charakteru a struktury původní zástavby u novostaveb v rozvojových plochách
- rozvoj obou částí obce v těsné návaznosti na zastavěné území s důrazem na zachování siluety a struktury obou obcí
- stabilizace a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury
- ochrana krajinného rázu na celém území obce s důrazem na eliminaci negativních dominant a omezení nového umisťování staveb s negativním vlivem na krajinný ráz
- stabilizace a případné doplnění kostry ekologické stability a realizace opatření směřujících ke zvýšení celkové ekologické stability území
- revitalizace vodních toků s cílem obnovit přirozené fungování vodních ekosystémů, zvýšit retenční schopnosti krajiny a samočistící schopnosti toků
- stabilizace a případné doplnění sítě místních a účelových komunikací v krajině umožňující kromě obsluhy zemědělských a lesních pozemků též prostupnost a využití krajiny pro pěší a cyklisty
- ochrana zemědělské půdy a pozemků určených k plnění funkcí lesa jako významné krajinné hodnoty
- vytváření předpokladů pro rozvoj podnikání a drobné nerušící výroby
- podpora přiměřeného rozvoje sídla s ohledem na kapacitu dopravní a technické infrastruktury, ochranu zemědělského půdního fondu, krajinného rázu a ekologických funkcí krajiny

b.2. Základní koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území

Při územním rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území budou v souladu s obecně závaznými právními předpisy respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem využívány dále uvedené přírodní hodnoty (uvedené hodnoty jsou zakresleny v Koordinačním výkrese):

- volná krajina na území obce vyjma ploch určených tímto územním plánem k zastavění

- významné krajinné prvky dle §3 a §4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, tedy veškeré lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy
- funkční skladebné části ÚSES
- vodní zdroje a vodní toky
- plochy zemědělské půdy v 1. a 2. třídě ochrany
- krajinářské kompoziční prvky (meze, remízky, úvozy, aleje...)
- mokřadní biotopy

Přírodní hodnoty budou dále rozvíjeny realizací vymezených nefunkčních částí ÚSES, revitalizací vodních toků a zakládáním společenstev s vyšším stupněm ekologické stability (meze, remízky, rybníky, tůňe...).

b.3. Základní koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území

Při územním rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území budou v souladu s obecně závaznými právními předpisy respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem využívány dále uvedené kulturní hodnoty (uvedené hodnoty jsou zakresleny v Koordinačním výkrese):

- prohlášené kulturní památky
- objekty, zařízení a pozemky v památkové zóně a zóna jako celek
- území s archeologickými nálezy
- urbanisticky a architektonicky cenné stavby a prvky drobné lidové architektury (domy a usedlosti s tradičním tvaroslovím, boží muka, křížky...)
- reliktury historické kulturní krajiny (meze, cesty apod.)
- významné pohledové horizonty a osy

Úpravy objektů, ploch a komunikací v okolí výše uvedených kulturních hodnot budou navrhovány a realizovány tak, aby přímo ani ve svých důsledcích nesnižily dotčené hodnoty. V rámci možností dojde k odstraňování překážek narušujících tyto hodnoty.

b.4. Základní koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území

Při územním rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území budou v souladu s obecně závaznými právními předpisy respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem využívány dále uvedené civilizační hodnoty (uvedené hodnoty jsou zakresleny v Koordinačním výkrese):

- komunikace II. a II. třídy
- místní a účelové komunikace
- cyklostezky
- vodovodní řady
- jednotná kanalizační síť
- vedení elektrizační soustavy a transformační stanice
- tranzitní plynovodní rozvody
- telekomunikační zařízení a vedení
- zařízení pro sběr a třídění odpadů
- zařízení občanského vybavení
- veřejná prostranství

Civilizační hodnoty budou dále rozvíjeny podporou rozvoje sítě místních a účelových komunikací, turistických tras a cyklostezek, technické infrastruktury, občanské vybavenosti a veřejných prostranství.

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

c.1. Urbanistická koncepce

- kompaktní historické jádro Ostřetic zůstane zachováno ve stávající stabilizované podobě a nebude doplňováno ve druhém plánu rozvojovými plochami na jižní a východní straně obce s výjimkou pozemků 69/1 a 70/1 v jižním cípu obce (severně od komunikace na Bolešiny), kde může být zástavba doplněna
- rozvojové plochy v Ostřeticích budou umísťovány výhradně na protilehlou stranu komunikace II/191 od historického jádra obce (tj. severně a západně od silnice II/191)
- jádro Makalov zůstane zachováno ve stávající stabilizované podobě, rozvoj obce bude probíhat individuálně v návaznosti na stávající zástavbu
- realizace nové zástavby bude postupovat od zastavěných pozemků k volné krajině
- hmotové a výškové uspořádání nové zástavby bude respektovat charakter a strukturu původní zástavby a orientaci na historické jádro obce
- nová zástavba bude umísťována tak aby zůstaly zachovány stávající pohledové osy, průhledy, dálkové pohledy a horizonty
- zástavba ploch pro drobnou výrobu a výrobní služby bude měřítkem a strukturou odpovídat tradiční venkovské zástavbě
- součástí zastavitelných ploch pro bydlení budou adekvátní veřejná prostranství napojená systémem komunikací na stávající centrum obce

c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Označení	Výměra [ha]	Využití plochy
Z01	0,77	BV - bydlení individuální v rodinných domech - vesnické
Z02	1,42	BV - bydlení individuální v rodinných domech - vesnické
Z03	2,87	BV - bydlení individuální v rodinných domech - vesnické
Z04	0,77	BV - bydlení individuální v rodinných domech - vesnické
Z05	0,19	BV - bydlení individuální v rodinných domech - vesnické
Z06	0,82	VD - plocha pro drobnou výrobu a výrobní služby
Z07	0,56	T - plocha technické infrastruktury
Z08	0,64	BV - bydlení individuální v rodinných domech - vesnické
Z09	0,28	SV - Plocha smíšená obytná vesnická

Tabulka 1: Zastavitelné plochy

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

c.2.1. Z01 – Ostřetice západ

Rozvojová oblast na západním okraji historického centra nacházející se mezi plochou zemědělské výroby a rodinným domem u silnice II/191.

Specifické podmínky:

- u nově navržených ploch bydlení (BV) sousedících přímo nebo v těsné blízkosti stávajících ploch výroby a skladování (VD) a stávajících ploch pro zemědělskou a lesnickou výrobu (VZ) platí podmínka, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku ze stávajících ploch výroby a skladování pro chráněný

venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb, případně chráněný vnitřní prostor

- nová zástavba bude respektovat charakter střešní krajiny (sedlová nebo polovalbová střecha) s orientací hřebene východozápadním směrem

c.2.2. Z02 – Ostřetice západ

Rozvojová oblast na západním okraji obce nacházející se za rozvojovou plochou pro drobnou výrobu a výrobní služby, severně od místní komunikace směřující k obci Chaloupky.

Specifické podmínky:

- u nově navržených ploch bydlení (BV) sousedících přímo nebo v těsné blízkosti stávajících ploch výroby a skladování (VD) a stávajících ploch pro zemědělskou a lesnickou výrobu (VZ) platí podmínka, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku ze stávajících ploch výroby a skladování pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb, případně chráněný vnitřní prostor
- pro rozhodování v území bude zpracována územní studie řešící vznik veřejných prostranství a strukturu a charakter zástavby ve vazbě na přilehlou památkovou zónu a přechod sídla do krajiny

c.2.3. Z03 – Ostřetice západ

Rozvojová oblast na západním okraji obce nacházející se jižně od místní komunikace směřující k obci Chaloupky.

Specifické podmínky:

- u nově navržených ploch bydlení (BV) sousedících přímo nebo v těsné blízkosti stávajících ploch výroby a skladování (VD) a stávajících ploch pro zemědělskou a lesnickou výrobu (VZ) platí podmínka, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku ze stávajících ploch výroby a skladování pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb, případně chráněný vnitřní prostor
- pro rozhodování v území bude zpracována územní studie řešící vznik veřejných prostranství a strukturu a charakter zástavby ve vazbě na přilehlou památkovou zónu a přechod sídla do krajiny

c.2.4. Z04 – Ostřetice jih

Rozvojová oblast na jižním okraji historického centra obce v nezastavěném cípu severně od komunikace vedoucí na Bolešiny.

c.2.5. Z05 – Ostřetice sever

Rozvojová oblast na severním okraji Ostřetic za stávající zástavbou novými rodinnými domy.

c.2.6. Z06 – Ostřetice západ

Rozvojová oblast na západním okraji obce nacházející se za plochou pro zemědělskou a lesnickou výrobu, severně od místní komunikace směřující k obci Chaloupky.

Specifické podmínky:

- u nově navržených ploch výroby a skladování (VD) sousedících přímo nebo v těsné blízkosti ploch pro bydlení (BV) platí podmínka, že investor jednoznačně prokáže

splnění hygienických limitů pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb, případně chráněný vnitřní prostor

- součástí plochy bude i pás vysoké izolační zeleně, který oddělí výrobní plochy od ploch pro bydlení

c.2.7. Z07 – Ostřetice jihovýchod (ČOV)

Plocha jižně od komunikace vedoucí na Bolešiny bez přímé návaznosti na zastavěné území obce.

Specifické podmínky:

- respektování charakteru zástavby přilehlé památkové zóny
- zapojení objektu do okolní krajiny
- zajištění funkčnosti a ochrany přilehlého ÚSES před negativními vlivy způsobenými provozem navržené technické infrastruktury

c.2.8. Z08 – Makalovy

Plocha pro bydlení východně od středu části obce Makalovy.

Specifické podmínky:

- respektování charakteru a struktury zástavby obce a přechodu sídelní struktury do krajiny

c.2.9. Z09 – Makalovy jih

Smíšená plocha zemědělské výroby a bydlení vesnického charakteru na jižním okraji Makalov.

Specifické podmínky:

- respektování charakteru a struktury zástavby obce a přechodu sídelní struktury do krajiny
- zajištění ochrany navazujícího regionálního biocentra

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) jsou vymezeny tyto plochy přestavby:

Označení	Výměra [ha]	Využití plochy
P01	0,12	BV - bydlení individuální v rodinných domech - vesnické
P02	0,11	BV - bydlení individuální v rodinných domech - vesnické
P03	0,28	BV - bydlení individuální v rodinných domech - vesnické
P04	0,10	BV - bydlení individuální v rodinných domech - vesnické
P05	0,08	BV - bydlení individuální v rodinných domech - vesnické
P06	0,24	BV - bydlení individuální v rodinných domech - vesnické
P07	0,31	DS - plocha pro silniční dopravu

Tabulka 2: Plochy přestavby

c.2.10. P01 – Ostřetice jihovýchod

Plocha přestavby jihozápadně od centra Ostřetic navazující na stavbu novodobého rodinného domu při komunikaci II/191.

Specifické podmínky:

- nová zástavba bude respektovat charakter střešní krajiny (sedlová nebo polovalbová střecha) s orientací hřebene východozápadním směrem

c.2.11. P02 – Ostřetice západ

Plocha přestavby západně od centra Ostřetic a jižně od zemědělského družstva.

Specifické podmínky:

- nová zástavba bude respektovat charakter střešní krajiny (sedlová nebo polovalbová střecha) s orientací hřebene východozápadním směrem

c.2.12. P03 – Ostřetice historické jádro

Plocha přestavby na jihozápadním okraji historického jádra Ostřetic.

Specifické podmínky:

- dodržení podmínek vyplývajících ze zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči a respektování pokynů orgánu státní památkové péče
- dodržení charakteru a struktury zástavby památkové zóny

c.2.13. P04 – Ostřetice jih

Plocha přestavby na jižním okraji Ostřetic u komunikace vedoucí na Bolešiny.

Specifické podmínky:

- dodržení podmínek vyplývajících ze zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči a respektování pokynů orgánu státní památkové péče
- dodržení charakteru a struktury zástavby památkové zóny

c.2.14. P05 – Ostřetice západ

Plocha přestavby západně od centra Ostřetic a východně od zemědělského družstva.

Specifické podmínky:

- u ploch navržených ke změně funkčního využití na funkci bydlení (BV) sousedících přímo nebo v těsné blízkosti stávajících ploch výroby a skladování (VD) a stávajících ploch pro zemědělskou a lesnickou výrobu (VZ) platí podmínka, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku ze stávajících ploch výroby a skladování pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb, případně chráněný vnitřní prostor
- nová zástavba bude respektovat charakter střešní krajiny (sedlová nebo polovalbová střecha) s orientací hřebene východozápadním nebo severojižním směrem

c.2.15. P06 – Ostřetice severovýchod

Plocha přestavby na severozápadním okraji Ostřetic u komunikace II/191 vedoucí na Nepomuk.

Specifické podmínky:

- respektování charakteru a struktury zástavby památkové zóny
- přizpůsobení měřítka, orientace a hmotového řešení stavby exponované pozici nad vesnicí – tj. přizpůsobit zástavbu proporcím staveb v obci a potlačit jejich případné negativní působení v dálkových pohledech

c.2.16. P07 – Ostřetice severozápad

Plocha přestavby severozápadně od centra Ostřetic a u zemědělského družstva.

c.3. Vymezení koridorů pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury

V dotčeném území není vymezován žádný nový koridor dopravní infrastruktury. Dopravní situace v dotčeném k. ú. je stabilizovaná.

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) jsou v území vymezeny tyto trasy dálkové technické infrastruktury:

- dálkový vodovodní řad (Klatovy – Předslav) s odbočkou k části obce Makalovy
- splašková kanalizace – gravitační (hlavní stoka Klatovy – Předslav) s odbočkou k části obce Makalovy
- vedení elektrické sítě (bez rozlišení, trasa Klatovy – Předslav)

Trasy výše uvedených vedení technické infrastruktury nebyly předem prověřeny územní studií. Navržené koridory jsou v území vymezeny jako rezervy.

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) jsou dále v území vymezeny tyto trasy místní technické infrastruktury:

- splašková kanalizace – gravitační (místní kanalizace v části obce Ostřetice, zaústěná do nové ČOV)
- Distribuční trafostanice (kompaktní, zděná, betonová) u rozvojových ploch v jihozápadní části obce Ostřetice

U této technické infrastruktury nebyly vymezeny koridory pro její umístění. Trasy liniových vedení a lokálních staveb technické infrastruktury mohou být vzhledem k lokálním podmínkám a nezbytnému technickému řešení vedeny (umístěny) mimo zakreslené trasy a místa.

c.4. Vymezení systému sídelní zeleně

Kostru sídelní zeleně tvoří soukromé zahrady mezi jednotlivými staveními a zejména navazující zahrady za původními stodolami, které vytváří pozvolný přechod zástavby do kulturní krajiny. Tyto zahrady budou v maximální možné míře zachovány.

Nové rozvojové plochy pro bydlení (BV) budou stejným systémem vytvářet pozvolný přechod mezi zástavbou a krajinou. U nově navržené zástavby je na straně orientované do volné krajiny podmínkou pro její realizaci výsadba střední a vysoké zeleně.

Nové plochy pro drobnou výrobu a výrobní služby (VD) budou odděleny od ostatních ploch s rozdílným způsobem využití vysokou a střední zelení.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

včetně podmínek pro její umístění

d.1. Koncepce dopravní infrastruktury

d.1.1. Silniční doprava

Současná silniční síť tvořená silnicemi II/191, II/117, III/11766 a III/19122 je stabilizovaná a je územním plánem respektována. V územním plánu jsou plochy uvedených silnic vedeny jako plochy pro silniční dopravu (DS).

Místní a účelové komunikace

- současný systém místních a účelových komunikací je v západní části řešeného území stabilizován
- nedostatečně přístupná jižní a východní část katastrálního území je nově doplněna novou sítí veřejně přístupných místních/účelových komunikací
- u obce Makalovy je nově doplněna plocha místní komunikace spojující severovýchodní část Makalov se silnicí III/11766 jako plocha veřejných prostranství (PV)

- všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou napojeny na systém místních komunikací
- v rámci ploch Z02, Z03 a Z06 bude síť místních a účelových komunikací řešena v rámci územní studie
- u všech rozvojových ploch je možné podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vybudovat související dopravní infrastrukturu
- návrh nové cestní sítě vychází z komplexních pozemkových úprav
- další cesty je možné dle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- nově navržené komunikace jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva

Doprava v klidu

- v rámci celého katastrálního území nejsou navrhovány žádné stavby pro dopravu v klidu
- odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů a areálů s odpovídající kapacitou

Dopravní vybavenost

- v rámci území nejsou navrhovány žádné plochy související dopravní vybavenosti
- v rámci plochy pro drobnou výrobu (VD) je možné vybudovat čerpací stanici, která svým provozem nenaruší okolní plochy pro bydlení

Hromadná doprava osob

- území je obsluhováno pouze autobusovými spoji, které staví na 3 zastávkách, jejichž umístění je stabilizované a v rámci návrhu UP je není třeba doplňovat či upravovat

Pěší doprava

- prostupnost území pro pěší je zajištěna sítí místních a účelových komunikací stávajících i navrhovaných
- chodníky ve stávající zástavbě, zejména podél průtahů silnic, budou doplňovány v rámci ploch stávajících veřejných prostranství a ploch silniční dopravy a podle potřeby i v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití
- v rámci území je nedostatek značených turistických stezek; na stávajících i nově budovaných cestách je žádoucí ve spolupráci s KČT vytvářet nové turisticky značené stezky, které zvýší zájem o dotčené území

Cyklistická doprava a hipostezky

- západní část katastrálního území je prostupná pro cyklisty po cyklostezkách 2076, 2076A a 2081
- na stávajících i nově budovaných cestách (zejména v jihovýchodní části území) je žádoucí vytvářet nové cyklostezky pro zvýšení atraktivity lokality pro bydlení a zvýšení rekreačního potenciálu území
- hipostezky je možné zřizovat v rámci ploch v nezastavěném území, s ohledem na zájmy ochrany přírody

Letecká doprava

- řešené území se nachází v ochranném pásmu leteckých staveb, v nichž je nutno dodržovat podmínky stanovené Leteckým předpisem L14 vypracovaným Úřadem pro civilní letectví

d.2. Koncepce technické infrastruktury

- budou respektována vymezená ochranná pásma staveb a zařízení technické infrastruktury dle platných právních předpisů
- při trasování inženýrských sítí v rozvojových plochách budou respektována pravidla koordinace vedení dle platných předpisů

d.2.1. Zásobování vodou

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) je vyznačen tento koridor pro zásobování pitnou vodou:

- u Makalov na trase Klatovy – Předslav je vymezen koridor pro technickou infrastrukturu, z nichž jednu část tvoří dálkový vodovodní řad s možností vytvoření odbočky a napojení Makalov na tento systém
- koncepce zásobování pitnou vodou vychází z PRVAK a je v území stabilizovaná
- stávající zdroje pitné vody v území zůstanou zachovány
- stávající zdroje požární vody zůstanou zachovány

d.2.2. Odvádění a čištění odpadních vod

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) jsou vyznačena tyto plochy pro odvádění a čištění odpadních vod:

- plocha technické infrastruktury pro plánovanou stavbu čistírny odpadních vod jihovýchodně od Ostřetic
- u Makalov na trase Klatovy – Předslav je vymezen koridor pro technickou infrastrukturu, z nichž jednu část tvoří kanalizační stoka s možností vytvoření odbočky a napojení Makalov na tento systém
- koncepce nakládání se splaškovými vodami vychází z PRVAK a z předchozího ÚP a jeho změn
- územní plán vytváří předpoklady pro návrh nové sítě splaškové kanalizace umožněním jejich výstavby v rámci ploch s rozdílným způsobem využití (viz část f.)
- napojení zastavitelných ploch v dosahu splaškové kanalizace bude řešeno připojením na současnou kanalizační síť
- při nepříznivých konfiguracích terénu bude využit tlakový systém kanalizace pro napojení na již vybudovanou infrastrukturu
- odkanalizování zastavitelných ploch mimo dosah navrhované kanalizace bude řešen využitím decentralizovaného způsobu čištění (např. v menších ČOV pro více objektů v dané lokalitě nebo formou domovních ČOV)
- likvidace přečištěné vody ze zastavitelných ploch mimo dosah navrhované kanalizace bude řešena následujícím způsobem:
 - vypouštěním odpadních vod ze společné ČOV nebo více domovních ČOV do blízkých povrchových vod nebo stávající kanalizace
 - vypouštěním odpadních vod ze společné ČOV nebo více domovních ČOV přes půdní vrstvy do vod podzemních s ohledem na budoucí parcelaci

zastavitelných oblastí, zastavitelnost a využitelnost sousedících pozemků a vzájemnou pozici vodních zdrojů

- při realizaci nových staveb, úpravách staveb stávajících nebo změně využití staveb v řešeném území je nutné zajistit vsakování povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby na pozemku stavby v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů

d.2.3. Zásobování elektrickou energií

- stávající stav je stabilizovaný
- menší rozvojové plochy budou napojeny na stávající systém; v případě rozvojových ploch Z02, Z03 a Z06 je navržena nová distribuční trafostanice (kompaktní, zděná, betonová)
- v dotčeném území se nachází lokální domácí fotovoltaická elektrárna; s vytvářením dalších zdrojů energie v dotčeném území územní plán nepočítá
- rozvody nízkého napětí v nově navržených lokalitách budou provedeny zemními kabely

d.2.4. Zásobování plynem

- stávající vedení STL plynovodu v území je stabilizované a o jeho rozvoji se neuvažuje
- rozvojové plochy mohou být na stávající rozvody napojeny individuálně podle zájmu vlastníků

d.2.5. Telekomunikace

- stávající systém elektronických komunikačních rozvodů a zařízení je stabilizován a zůstane zachován
- dálkové komunikační vedení je řešeno zemním kabelem; v intravilánu Ostřetic a Makalov se nachází kombinace vzdušného a zemního vedení
- nové rozvojové plochy budou přednostně napojovány zemním kabelem

d.2.6. Zásobování teplem

- stávající individuální způsoby vytápění zůstanou zachovány
- budou upřednostňovány ekologicky příznivé a obnovitelné zdroje energie

d.2.7. Odpadové hospodářství

- stávající systém odvozu a likvidace komunálního odpadu je funkční a zůstane zachován

d.3. Občanská vybavenost

- nové samostatné plochy pro občanské vybavení nejsou navrženy
- nové stavby a zařízení pro občanskou vybavenost lze umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

e.1. Koncepce uspořádání krajiny

Základními principy rozvoje území obce, které jsou uplatněny v tomto územním plánu a budou vždy respektovány při pořizování jeho změn a při rozhodování o změnách v území obce, jsou:

- proporcionální a dlouhodobě udržitelné využívání území obce, v němž volná krajina reprezentovaná nezastavěnými územími tvoří spolu se zastavěným územím vyvážený a funkční celek
- ochrana a využívání volné krajiny zejména s ohledem na:
 - přírodní procesy nezbytné pro obnovu přírodních zdrojů a zdravé a vyvážené životní prostředí
 - zemědělskou a lesnickou činnost
 - volnočasové aktivity, rekreaci a turistiku
 - zachování přírodního dědictví
- zachování souvisle přístupných krajinných celků umožňujících prostupnost a rekreační využití při zachování reprodukční schopnosti
- zamezení fragmentace krajiny
- respektování vodních toků v dotčeném území jako významných krajinnotvorných prvků a zdrojů biodiverzity
- respektování a ochrana krajinářsky exponovaných území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu, zejména:
 - průhledů na krajinné dominanty a horizonty tvořící krajinný pohledový rámec mimo území obce
 - veduty a ohraničující horizonty
 - bodové krajinné prvky jako solitérní stromy a skupiny stromů
 - prvky historické kulturní krajiny (cesty, meze apod.)
 - prvky drobné lidové architektury (křížky, boží muka, kapličky...)

K zajištění ochrany volné krajiny a jejích funkcí území se stanovují tyto požadavky na provádění změn v území:

- chránit stávající plochy zemědělského půdního fondu a pozemky určené pro plnění funkcí lesa pro zemědělskou a lesnickou činnost a plnění dalších, zejména ekologických a rekreačních funkcí s výjimkou pozemků vymezených tímto územním plánem jako zastavitelné plochy a plochy změn v krajině
- respektovat a chránit přírodní hodnoty území v oblasti ochrany přírody a krajiny uvedené v bodě b.2. návrhu ÚP a limity využití území stanovené právními předpisy a příslušnými správními rozhodnutími pro ochranu těchto hodnot
- podporovat péči o funkční prvky ÚSES, zajistit péči o zanedbané (částečně funkční) prvky ÚSES (stabilizace vodního režimu, kosení luk, apod.) a realizovat nefunkční části ÚSES, v lesních biocentrech podporovat postupné přibližování k přirozené druhové skladbě
- chránit vzrostlou zeleň ve volné krajině; udržovat, obnovovat a nově vysazovat zeleň podél cest a vodotečí; navracet do krajiny solitérní dřeviny, skupiny stromů a aleje
- krajinářsky posuzovat záměry ve volné krajině z hlediska jejich působení na krajinný ráz a krajinnotvorné hodnoty
- zachovávat a doplňovat drobné krajinné prvky a vodní plochy v plochách zemědělských
- zachovávat a doplňovat drobné břehové porosty a další krajinné prvky v rámci ploch vodních a vodohospodářských

- zachovávat volně přístupný nezastavěný pás podél toků v šíři minimálně 6 m pro správu a údržbu toku
- udržovat a respektovat stavby k vodohospodářským melioracím dle Vodního zákona (č. 254/2001 Sb.)

e.2. Vymezení ploch v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

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

- WT – vodní plocha / tok
- NP – plocha přírodní
- NZ – plocha zemědělská
- NZ.2 - plocha zemědělská / trvalý travní porost
- NL – plocha lesní

Plochy v krajině jsou vymezeny jako nezastavitelné a lze v nich připustit stavby dle § 18 odst. 5) stavebního zákona pouze v rozsahu stanoveném v podmínkách pro využití těchto ploch v kapitole F. Stavby dle § 18 odst. 5) zákona neuvedené v podmínkách pro využití ploch v krajině jsou vyloučeny.

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) jsou vymezeny tyto plochy změn v krajině:

Označení	Výměra [ha]	Využití plochy
K01	5,63	NP - plocha přírodní
K02	1,56	NP - plocha přírodní
K03	0,63	NP - plocha přírodní
K04	2,41	NP - plocha přírodní
K05	1,47	WT - vodní plocha / tok
K06	2,40	NP - plocha přírodní
K07	4,91	NP - plocha přírodní
K08	2,23	NP - plocha přírodní
K09	3,44	NP - plocha přírodní
K10	0,88	NP - plocha přírodní
K11	2,92	NP - plocha přírodní
K12	7,46	WT - vodní plocha / tok
K13	9,16	NZ.2 - plocha zemědělská/trvalý travní porost
K14	0,66	NZ.2 - plocha zemědělská/trvalý travní porost
K15	0,22	P - plocha veřejných prostranství
K16	0,02	P - plocha veřejných prostranství
K17	0,21	P - plocha veřejných prostranství
K18	0,02	P - plocha veřejných prostranství
K19	0,32	P - plocha veřejných prostranství
K20	0,07	P - plocha veřejných prostranství
K21	0,18	P - plocha veřejných prostranství
K22	0,09	P - plocha veřejných prostranství
K23	0,96	P - plocha veřejných prostranství
K24	0,31	P - plocha veřejných prostranství
K25	0,21	P - plocha veřejných prostranství
K26	0,13	P - plocha veřejných prostranství
K27	0,02	P - plocha veřejných prostranství
K29	0,09	P - plocha veřejných prostranství
K30	0,09	P - plocha veřejných prostranství
K31	10,04	NP - plocha přírodní
K32	0,07	NP - plocha přírodní

Tabulka 3: Plochy změn v krajině

K05 – část lokálního biocentra LBC 23 a část lokálního biokoridoru LBK 22–23 (vodní plocha / tok – WT)

Specifické podmínky:

- Realizace vodních ploch nesmí přímo ani ve svých důsledcích narušit funkčnost skladebných částí ÚSES

K12 – plocha pro vybudování rybníka (vodní plocha / tok – WT)

Specifické podmínky:

- Realizace vodních ploch nesmí přímo ani ve svých důsledcích narušit funkčnost skladebných částí ÚSES

e.3. Územní systém ekologické stability

e.3.1. Vymezení prvků ÚSES

Územní plán překryvným způsobem vymezuje v řešeném území prvky ÚSES.

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) jsou na územní obce upřesněny následující skladebné části ÚSES regionální úrovně vymezené Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje v aktuálním znění:

Označení	Výměra [ha]	Typ ÚSES	Funkčnost skladebné části
RB 867	13,9	Regionální biocentrum	N - nefunkční
RK 2038	10,5	Regionální biokoridor	N - nefunkční

Tabulka 4: Přehled regionálních ÚSES

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) jsou na územní obce vymezeny následující skladebné části ÚSES lokální úrovně:

Označení	Výměra [ha]	Typ ÚSES	Funkčnost
11402	26,4	Lokální biocentrum	A - funkční
22	5,9	Lokální biocentrum	A - funkční
23	3,3	Lokální biocentrum	N - nefunkční
N89	4,5	Lokální biokoridor	A - funkční
20 - 22	2,3	Lokální biokoridor	A/N - částečně funkční
N89	4,2	Lokální biokoridor	A - funkční
22 - 23	3,7	Lokální biokoridor	A/N - částečně funkční
N93	2,3	Lokální biokoridor	A - funkční
12423	4,5	Lokální biokoridor	A - funkční
12421	0,1	Lokální biokoridor	A - funkční
22108	3,1	Lokální biokoridor	A/N - částečně funkční
24 - X	1,6	Lokální biokoridor	A/N - částečně funkční
N85	0,2	Regionální biocentrum	A - funkční
11407	7,0	Regionální biocentrum	A - funkční

Tabulka 5: Přehled lokálních ÚSES

e.3.2. Podmínky funkčního využití pro všechny skladebné části ÚSES:

Obecné podmínky:

- při realizaci a úpravách ÚSES budou preferovány původní druhy rostlin a dřevin (geograficky a ekologicky odpovídající danému stanovišti)
- ve skladebných částech ÚSES je povoleno pouze extenzivní hospodaření
- přípustnost využití z hlediska ovlivnění funkčnosti ÚSES je nutné posuzovat ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody

Hlavní využití

- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám a zvyšující ekologickou stabilitu území

Přípustné využití

- revitalizace vodních toků
- extenzivně využívané lesy a zemědělské půdy
- 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

Podmíněně přípustné využití

- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky
- stavby pro lesní hospodářství a lesnictví
- liniová technická infrastruktura
- liniové stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky

Podmínky:

- řešení a provoz staveb a zařízení musí být slučitelný s hlavním využitím
- svými prostorovými požadavky neomezí rozměry dotčeného ÚSES pod jeho minimální návrhové rozměry
- řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde ke snížení ekologické stability území
- řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde ke snížení kvality orné půdy a životního prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí a pachů

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

e.4. Prostupnost a fragmentace krajiny

- záměry a změny v krajině nesmí narušit migrační prostupnost krajiny ani prostupnost krajiny pro obyvatele území (pěší, cyklisty...)
- prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a dočasná oplocení pastvin; přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou „zahrada“; oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému města na síť účelových komunikací v krajině)
- změny v krajině a v zastavěném území musí stabilizovat nebo rozvíjet přirozenou migrační prostupnost území
- místní a účelové komunikace mohou být dále rekonstruovány, upravovány a nově umístěny ve všech plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených v kapitole F
- silnice, místní a účelové komunikace v nezastavitelném území budou doplňovány alejemi s cílem snížení erozní ohroženosti a zvýšení estetických kvalit krajiny

e.5. Ochrana před povodněmi, protierozní opatření a retence vod v území

ÚP vymezuje kolem vodních toků plochy přírodní (NP) pro realizaci prvků ÚSES a s tím související revitalizaci vodních toků.

ÚP vymezuje plochy orné půdy k zatravnění (NZ.2 – plocha zemědělská / trvalý travní porost) pro snížení erozního rizika.

Při změnách využití ploch v krajině nebude zhoršena odolnost krajiny proti vodní a větrné erozi a vodní režim krajiny.

Konkrétní technická protipovodňová a protierozní opatření a opatření zvyšující schopnost retence v území nejsou navrhována. Uvedená opatření mohou být realizována dle potřeby v celém území za podmínek uvedených v kapitole F.

Pro zajištění ochrany území se stanovují tyto podmínky:

- vysazovat přirozenou vegetaci podél komunikací, cest a v údolnicích vodních toků
- realizovat prvky ÚSES jako součást revitalizace krajinných prvků, zejména v rámci zastavěných území a v návaznosti na něj se stabilizační protierozní funkcí (výsadba doprovodné vegetace)
- udržovat nezpevněné plochy, zamezit další výstavbě v blízkosti toků, omezit množství zpevněných ploch v území
- vhodně nastavit agrotechnické způsoby obdělávání a volit druhy plodin pěstovaných na všech ohrožených pozemcích

e.6. Rekreační využívání krajiny

- rekreační využití krajiny je zaměřeno na cyklistickou a pěší turistiku
- řešení infrastruktury pro pěší a cyklistickou turistiku je uvedeno v kapitole d
- nové plochy pro individuální pobytovou rekreaci nejsou navrhovány

e.7. Dobývání nerostných surovin

V území se nenachází žádné aktivně využívané zdroje nerostných surovin a územní plán žádné plochy tohoto typu nevymezuje.

f) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Celé správní území obce Ostřetice je rozděleno do následujících ploch s rozdílným způsobem využití (základních funkčních ploch).

Plochy pro bydlení

BV – bydlení individuální v rodinných domech – vesnické

Plochy občanského vybavení

OV – plocha veřejné vybavenosti

Plochy smíšené obytné

SV – plocha smíšená obytná vesnická

Plochy dopravní infrastruktury

DS – plocha pro silniční dopravu

Plochy technické infrastruktury

T – plocha technické infrastruktury

Plochy výroby a skladování

VD – plocha pro drobnou výrobu a výrobní služby

VZ – plocha pro zemědělskou a lesnickou výrobu

Plochy veřejných prostranství

P – plocha veřejných prostranství

Plochy zeleně

ZN – zeleň nezastavitelných soukromých zahrad

Plochy vodní a vodohospodářské

WT – vodní plocha / tok

Plochy nezastavěného území

NL – plocha lesní

NP – plocha přírodní

NZ – plocha zemědělská

NZ.2 - plocha zemědělská/trvalý travní porost

f.1. Obecné podmínky

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

f.1.1. Pro podmínky využití ploch platí:

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

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

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

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

f.1.2. Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.

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

ÚP stanovuje pro jednotlivé plochy koeficient zeleně (KZ). Ten určuje minimální podíl nezastavitelných a nepevněných ploch (pokrytých vegetací nebo přírodní vodní plochou) vůči celkové ploše pozemku (resp. vůči ploše provozně souvisejících pozemků jednoho majitele). V podmínkách prostorového uspořádání je uveden koeficient jako KZ – XX/YY, přičemž XX je minimální koeficient zeleně a YY je doporučený koeficient zeleně.

ÚP stanovuje pro jednotlivé plochy koeficient zastavěné plochy (KZP). Ten určuje maximální podíl zastavěných ploch (dle definice v §2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů) vůči celkové ploše pozemku (resp. vůči ploše provozně souvisejících pozemků jednoho majitele). V podmínkách prostorového uspořádání je uveden koeficient jako KZP – XX, kde XX je uvedený maximální podíl.

Koeficienty KZP a KZ jsou samostatně stanoveny pro jednotlivé typy zástavby specifikované u příslušné plochy.

Výjimky z podmínek prostorového uspořádání lze povolit pouze v plochách, u kterých je to výslovně uvedeno, a pouze za stanovených podmínek.

f.2. Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání

f.2.1. BV – bydlení individuální v rodinných domech – vesnické

Hlavní využití

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech vesnického typu

Přípustné využití

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy
- pěší a cyklistické cesty
- parky a další veřejná zeleň
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením (například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení)
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- související technická infrastruktura
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy

Podmíněně přípustné využití

- pozemky, stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení a tělovýchovy a sportu (včetně jejich integrace s bydlením)
- stavby a zařízení pro podnikání, drobnou řemeslnou výrobu, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně) o maximální zastavěné ploše 150 m², nebo integrované do stavby pro bydlení
- ubytovací zařízení o maximální kapacitě 12 osob a o maximální zastavěné ploše 150 m², nebo integrované do stavby pro bydlení
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobitelského charakteru
- stavby pro rodinnou rekreaci

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací,

čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle
- pozemky, stavby a zařízení sloužící podmíněně přípustnému využití musí být v územní menšině vzhledem k hlavnímu využití území
- pozemky, stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše

Nepřípustné využití

- bytové stavby se 4 a více bytovými jednotkami a řadové domy
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím (zejména stavby pro výrobu a skladování, velkoplošné stavby pro obchod apod.)

Podmínky prostorového uspořádání

- v plochách, ve kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie, budou charakter, struktura a výšková regulace zástavby stanoveny touto studií

Výšková regulace zástavby:

- u všech staveb bude dodržena jednotná hladina zástavby v návaznosti na stávající zástavbu (přízemní stavba a obytné podkroví)

Charakter a struktura zástavby:

- ve stávajících plochách historického jádra obce bude dodržena kompaktní zástavba obytných domů a navazujících hospodářských stavení; orientace objektů bude vycházet z převažující konvence v půdorysu sídla
- u nově navržených zastavitelných ploch bude dodržena plošná zástavba izolovanými domy s orientací objektů podle převažující konvence v půdoryse sídla
- u všech staveb bude dodržen jednotný charakter střešní krajiny sídla (horizontálně protáhlé sklonité střechy se sklonem cca 1:2–1:3)
- koeficienty pro pozemky v historické části obce (vymezené hranicemi VPZ Ostřetice): KZP – 0,4; KZ – 0,6 / 0,75
- koeficienty pro pozemky mimo hranice VPZ Ostřetice a pro nové zastavitelné pozemky: KZP – 0,3; KZ – 0,6 / 0,75
- pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení bude vymezeno související veřejné prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Vymezování nových stavebních pozemků:

- minimální výměra nových pozemků: 1000 m²; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 700 m²
- směrem do volné krajiny budou součástí pozemků zahrady a vysoká zeleň

f.2.2. OV – plocha veřejné vybavenosti **Hlavní využití**

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, církev a podobně.

Přípustné využití

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy
- pěší a cyklistické cesty
- parky a další veřejná zeleň
- vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení
- další pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení, zpravidla provozované obcí
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- související technická infrastruktura
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro podnikání, řemeslnou výrobu, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně)

Podmínky:

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

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím (zejména stavby pro výrobu a skladování, velkoplošné stavby pro obchod)

Podmínky prostorového uspořádání

Výšková regulace zástavby:

- u všech staveb bude dodržena jednotná hladina zástavby v návaznosti na stávající zástavbu (přízemní stavba a obytné podkroví)

Charakter a struktura zástavby:

- u všech staveb bude dodržen jednotný charakter střešní krajiny sídla (horizontálně protáhlé sklonité střechy se sklonem cca 1:2–1:3)

f.2.3. SV – plocha smíšená obytná vesnická

Hlavní využití

- pozemky staveb pro bydlení
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobitelského charakteru

Přípustné využití

- stavby pro bydlení s vyšším podílem hospodářských staveb a staveb pro zemědělství

- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního, přípustného a při splnění stanovených podmínek též podmíněně přípustného využití
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy
- pěší a cyklistické cesty
- parky a další veřejná zeleň
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením (například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení)
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- související technická infrastruktura
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další služby o maximální zastavěné ploše 200 m², nebo integrované do stavby pro bydlení nebo hospodářské stavby
- ubytovací zařízení o maximální kapacitě 12 osob a o maximální zastavěné ploše 150 m², nebo integrované do stavby pro bydlení
- stavby a zařízení pro zemědělství
- stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu
- stavby pro rodinnou rekreaci

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle
- pozemky, stavby a zařízení sloužící podmíněně přípustnému využití musí být v územní menšině vzhledem k hlavnímu využití území

Nepřípustné využití

- bytové stavby se 4 a více bytovými jednotkami a řadové domy
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím (zejména plochy pro výrobu, velkoplošné stavby pro obchod, fotovoltaické elektrárny mimo fasády a střechy budov apod.)

Podmínky prostorového uspořádání

Výšková regulace zástavby:

- u všech staveb bude dodržena jednotná hladina zástavby v návaznosti na stávající zástavbu (přízemní stavba a obytné podkroví)

Charakter a struktura zástavby:

- ve stávajících plochách historického jádra obce bude dodržena kompaktní zástavba obytných domů a navazujících hospodářských stavení; orientace objektů bude vycházet z převažující konvence v půdoryse sídla
- u všech staveb bude dodržen jednotný charakter střešní krajiny sídla (horizontálně protáhlé sklonité střechy se sklonem cca 1:2–1:3)
- koeficienty pro smíšené plochy: KZP – 0,4; KZ – 0,6 / 0,75

f.2.4. **DS – plocha pro silniční dopravu**

Hlavní využití

- pozemky silnic, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů a podobně
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy

Přípustné využití

- chodníky a další pěší cesty, cyklostezky
- související technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

f.2.5. **T – plocha technické infrastruktury**

Hlavní využití

- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury

Přípustné využití

- související dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

f.2.6. **VD – plocha pro drobnou výrobu a výrobní služby**

Hlavní využití

- plochy pro malovýrobu a přidruženou výrobu, pro výrobní služby a řemeslnou výrobu

Přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení pro nevýrobní služby
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování
- plochy komerční vybavenosti související s hlavním nebo přípustným funkčním využitím
- služební a pohotovostní byty
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy

Podmíněně přípustné využití

- plochy čerpacích stanic PHM

Podmínky:

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

Nepřípustné využití

- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání

Výšková regulace zástavby:

- maximální výška zástavby: 9 metrů; tuto výšku mohou přesáhnout technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně, max. však v rozsahu 5 % z celkové plochy

Charakter a struktura zástavby:

- koeficienty pro plochy drobné výroby a výrobních služeb: KZP – 0,4; KZ – 0,3 / 0,6
- od ploch bydlení bude oddělena plocha izolační zelení
- směrem k okolním plochám v zastavěném území a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

f.2.7. VZ – plocha pro zemědělskou a lesnickou výrobu

Hlavní využití

- pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu.

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu a výrobní i nevýrobní služby, například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výroby potravin a nápojů apod.
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování

- služební a pohotovostní byty
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy

Nepřípustné využití

- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání

Výšková regulace zástavby:

- maximální výška zástavby: 9 metrů; tuto výšku mohou přesáhnout technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně, max. však v rozsahu 5 % z celkové plochy

Charakter a struktura zástavby:

- koeficienty pro plochy zemědělské a lesnické výroby: KZP – 0,4; KZ – 0,3 / 0,6
- od ploch bydlení bude oddělena plocha izolační zelení
- směrem k okolním plochám v zastavěném území a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň

f.2.8. P – plocha veřejných prostranství

Hlavní využití

- pozemky veřejných prostranství – náměstí, návsi, ulice, chodníky, parky a další veřejná zeleň, veřejně přístupné komunikace, ostatní prostory přístupné bez omezení

Přípustné využití

- místní komunikace, účelové komunikace
- pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky a hipostezky v krajině
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury, autobusové zastávky
- městský mobiliář (lavičky, lampy veřejného osvětlení, odpadkové koše a podobně)
- prvky drobné architektury (například přístřešky, altány, schodiště, sochy, křížky a podobně)
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy

Podmíněně přípustné využití

- parkovací stání a odstavné plochy
- telefonní budky, prodejní stánky

Podmínky:

- za předpokladu, že nenaruší vzhled parteru a okolních staveb a neomezí hlavní účel využití plochy

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen
- podél cest v krajině budou na vhodných místech vysazena stromořadí

f.2.9. ZN – zeleň nezastavitelných soukromých zahrad

Hlavní využití

- pozemky soukromé zeleně v sídlech, zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.

Přípustné využití

- doprovodné stavby pro zahradnictví do 12 m² zastavěné plochy (např. kolny, altány, přístřešky)
- stavby a zařízení pro chov drobného domácího zvířectva
- oplocení
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

Výšková regulace zástavby:

- doprovodné stavby budou pouze přízemní

Charakter a struktura zástavby:

- koeficienty pro zeleň nezastavitelných soukromých zahrad: KZP – 0,1; KZ – 0,9

f.2.10. WT – vodní plocha / tok

Hlavní využití

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

Přípustné využití

- doprovodná zeleň – břehové porosty,
- související stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády, aj.)
- zařízení pro závlahy, odvodnění nebo protipovodňová opatření
- činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže

Podmíněně přípustné využití

- plochy přírodní a přírodě blízké vznikající při revitalizaci toků
- rekreační vodní plochy, skluzavky, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení

Podmínky:

- řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde ke snížení kvality vodního toku a životního prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí a pachů

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

f.2.11. **NL – plocha lesní**

Hlavní využití

- pozemky určené k plnění funkce lesa podle zákona o lesích

Přípustné využití

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví
- 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
- oplocení lesních školek a obor

Podmíněně přípustné využití

- liniové trasy technické infrastruktury
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky
- drobné stavby a zařízení podporující turistiku – altány, rozhledny, naučné lesní stezky, mobiliář (lavičky, koše, orientační tabule atd.)

Podmínky:

- řešení a provoz staveb a zařízení musí být slučitelný s hlavním využitím
- řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde ke snížení kvality lesních pozemků a životního prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí a pachů

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

f.2.12. **NP – plocha přírodní**

Hlavní využití

- plochy k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jako součást vymezeného územního systému ekologické stability krajiny a jiných chráněných území přírody
- ostatní nelesní zeleň

Přípustné využití

- trvalé travní porosty
- střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky, plochy pro revitalizaci vodních toků

Podmíněně přípustné využití

- související technická infrastruktura
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky

Podmínky:

- řešení a provoz staveb a zařízení musí být slučitelný s hlavním využitím
- řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde ke snížení kvality orné půdy a životního prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí a pachů

Nepřípustné využití

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím (zejména větrné a fotovoltaické elektrárny, vysílače, stavby a zařízení pro těžbu nerostů apod.)

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

f.2.13. NZ – plocha zemědělská

Hlavní využití

- produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu

Přípustné využití

- orná půda, trvalý travní porost, vinice
- ostatní zemědělsky obhospodařované plochy
- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území
- liniové prvky technické infrastruktury
- oplocení pastevních areálů a výběhů (například pro koně)
- izolační, doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků

Podmíněně přípustné využití

- související technická infrastruktura
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky

Podmínky:

- nedojde k záboru bonitně nejhodnotnější půdy I. a II. třídy ochrany
- řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde ke snížení kvality orné půdy a životního prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí a pachů

Nepřípustné využití

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím (zejména větrné a fotovoltaické elektrárny, vysílače, stavby a zařízení pro těžbu nerostů apod.)

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

f.2.14. NZ.2 - plocha zemědělská/trvalý travní porost

Hlavní využití

- louky, pastviny a ostatní trvalé travní porosty zemědělsky obhospodařované

Přípustné využití

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území
- liniové prvky technické infrastruktury
- oplocení pastevních areálů a výběhů (například pro koně)
- izolační, doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků

Podmíněně přípustné využití

- související technická infrastruktura
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky

Podmínky:

- splnění právních předpisů, vázících se k předmětným chráněným plochám
- řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde ke snížení kvality orné půdy a životního prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí a pachů

Nepřípustné využití

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím (zejména větrné a fotovoltaické elektrárny, vysílače, stavby a zařízení pro těžbu nerostů apod.)

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

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

g.1. Veřejně prospěšné stavby

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 3 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení	Výměra [ha]	Specifikace veřejně prospěšných staveb
WD1	0,32	místní komunikace v ploše K19
WD2	0,07	místní komunikace v ploše K20
WD3	0,02	místní komunikace v ploše K16
WD4	0,21	místní komunikace v ploše K17
WD5	0,22	místní komunikace v ploše K15
WD6	0,09	místní komunikace v ploše K30
WD7	0,09	místní komunikace v ploše K29
WD8	0,02	místní komunikace v ploše K18
WD9	0,13	místní komunikace v ploše K26
WD10	0,02	místní komunikace v ploše K27
WD11	0,31	místní komunikace v ploše K24
WD12	0,93	místní komunikace v ploše K23
WD13	0,21	místní komunikace v ploše K25
WD14	0,18	místní komunikace v ploše K21
WD16	0,31	místní komunikace v ploše P07
WT1	0,56	plocha pro umístění čistírny odpadních vod a souvisejících zařízení v ploše Z07

Tabulka 6: Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

g.2. Veřejně prospěšná opatření

Pro zajištění realizace skladebných částí ÚSES a protieroční ochrany jsou v rozsahu zakresleném ve výkresu č. 3 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení	Výměra [ha]	Specifikace veřejně prospěšných opatření
VU1	6,99	ÚSES (regionální biocentrum "11407") v ploše K01
VU2	3,06	ÚSES (lokální biokoridor "22108") v ploše K02
VU3	1,60	ÚSES (lokální biokoridor "24 - X") v ploše K03
VU4	3,28	ÚSES (lokální biocentrum "23") v ploše K04 a K05
VU5	3,69	ÚSES (lokální biokoridor "22 - 23") v ploše K06
VU6	5,91	ÚSES (lokální biocentrum "22") v ploše K07
VU7	2,27	ÚSES (lokální biokoridor "20 - 22") v ploše K08
VU8	26,36	ÚSES (lokální biocentrum "11402")
VU9	4,21	ÚSES (lokální biokoridor "N89")
VU10	4,50	ÚSES (lokální biokoridor "N89")
VU11	10,51	ÚSES (regionální biokoridor "RK 2038") v ploše K09
VU12	13,89	ÚSES (regionální biocentrum "RB 867") v ploše K31
VU13	2,28	ÚSES (lokální biokoridor "N93") v ploše K10
VU14	4,51	ÚSES (lokální biokoridor "12423") v ploše K11
VU15	0,24	ÚSES (regionální biocentrum "N85")
VU16	0,07	ÚSES (lokální biokoridor "12421") v ploše K32
VU17	0,66	protieroční opatření (travnatá plocha) v ploše K14

Tabulka 7: Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou vymezena.

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou vymezena.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 3 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro něž lze uplatnit předkupní právo:

Plocha	Výměra [ha]	Pozemky s možností uplatnění předkupního práva	Předkupní právo se zřizuje ve prospěch
WD1	0,32	1393, 1457, 1337	Obec Ostřetice
WD2	0,07	1299	
WD3	0,02	1454	
WD4	0,21	1162, 1132, 1174	
WD5	0,22	1306, 1434	
WD6	0,09	1461	
WD7	0,09	1515, 1535	
WD8	0,02	1394	
WD9	0,13	1158	
WD10	0,02	1114	
WD11	0,31	1209, 930/27	
WD12	0,93	1244, 1250, 930/72, 930/2, 788/13, 788/8, 787/3, 786/4, 776/2, 6/6, .34, 786/5	
WD13	0,21	1266	
WD14	0,18	1173, 1155, 1194, 1199	
WD16	0,31	359/10, 359/15, 359/16, 359/19, 359/21, 359/23, 359/24, 359/25, 359/26, 359/27, 930/50	
WT1	0,56	1143, 1155	

Tabulka 8: Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření dle §50 odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) jsou vymezeny následující plochy územních rezerv. Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy územních rezerv využívat.

j.1. R01 (BV) Ostřetice západ

Bydlení individuální v rodinných domech – venkovské

Podmínky pro prověření:

Prověřit kapacitu technické infrastruktury (vodovod, elektřina, kanalizace vč. kapacity ČOV), vliv na krajinný ráz a životní prostředí, dopravní obsluhu území a kapacitu plochy.

j.2. R02 (BV) Ostřetice jihozápad

Bydlení individuální v rodinných domech – venkovské

Podmínky pro prověření:

Provéřit kapacitu technické infrastruktury (vodovod, elektřina, kanalizace vč. kapacity ČOV), vliv na krajinný ráz a životní prostředí, dopravní obsluhu území a kapacitu plochy.

j.3. R03 (VD) Ostřetice jihozápad

Plocha pro drobnou výrobu a výrobní služby

Podmínky pro prověření:

Provéřit kapacitu technické infrastruktury (vodovod, elektřina, kanalizace vč. kapacity ČOV), vliv na krajinný ráz, životní prostředí a na hygienu prostředí, dopravní obsluhu území a kapacitu plochy.

j.4. R04 (TI) Ostřetice sever

Plocha technické infrastruktury – inženýrské sítě

Podmínky pro prověření:

Provéřit trasu technické infrastruktury (vodovod, elektřina, kanalizace).

k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 1 (Výkres základního členění území) jsou vymezeny tyto plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

k.1. Z02, Z03, Z06

Zastavitelná plocha pro bydlení individuální v rodinných domech – venkovské (BV) a plocha pro drobnou výrobu a výrobní služby (VD).

Plocha bude územní studií řešena jako jeden celek.

Lhůta pro pořízení územní studie včetně vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je 4 roky.

Zadání územní studie, v němž bude stanoven obsah, rozsah cíle a účel územní studie, připraví pořizovatel podle § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Územní studie vymezené plochy by měla rozčlenit plochy na jednotlivé parcely, vymezit plochy veřejných prostranství, zajistit dopravní obslužnost území včetně vyřešení a ověření napojení komunikací na stávající dopravní infrastrukturu, napojit parcely na sítě technické infrastruktury, navrhnout strukturu zástavby respektující stávající urbanismus obce, návaznost na stávající zástavbu a přechod zástavby do krajiny.

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

I.1. Textová část

Územní plán obsahuje celkem 38 stran včetně titulní strany a obsahu.

I.2. Grafická část

Výroková část územního plánu obsahuje 3 výkresy:

1. Výkres základního členění území	1:5000
2. Hlavní výkres	1:5000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000

I.3. Textová část (odůvodnění)

Odůvodnění územního plánu obsahuje celkem 72 stran včetně titulní strany a obsahu.

I.4. Grafická část (odůvodnění)

Odůvodnění územního plánu obsahuje 3 výkresy:

1. Koordinační výkres	1:5000
2. Výkres předpokládaných záborů ZPF	1:5000
3. Výkres širších vztahů	1:20 000