

# ÚZEMNÍ PLÁN

## SOUTICE

úplné znění po Změně č. 1

textová část

---

### Záznam o účinnosti:

---

Označení správního orgánu, který změnu ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Soutice

---

Pořadové číslo změny: 1.

---

Datum nabytí účinnosti poslední změny:

---

Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele (otisk úředního razítka):

Alena Exnerová  
starostka obce Soutice

---

**OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU****Obsah textové části**

<b>a) Vymezení zastavěného území</b>	4
<b>b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	
b.1) Koncepce rozvoje území	4
b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území	4
<b>c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	
c.1) Urbanistická koncepce jednotlivých sídel	5
c.2) Vymezení zastavitelných ploch	6
c.3) Vymezení ploch přestavby	9
c.4) Systém sídelní zeleně	9
<b>d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění</b>	
d.1) Dopravní infrastruktura	10
d.2) Technická infrastruktura	11
d.3) Občanské vybavení	12
d.4) Veřejná prostranství	13
<b>e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin</b>	
e.1) Koncepce uspořádání krajiny	13
e.2) Ochrana přírody a krajiny	14
e.3) Územní systém ekologické stability	14
e.4) Prostupnost krajiny	16
e.5) Ochrana před povodněmi a protierozní opatření	16
e.6) Rekreační využití krajiny	16
e.7) Nerostné suroviny	16
<b>f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu</b>	17
f.1) Obecné podmínky	18
f.2) Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání	19
f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu	44
<b>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</b>	
g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit	44
g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit	44
<b>h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</b>	44
<b>i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 SZ</b>	44
<b>j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití</b>	46
<b>k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci</b>	45
<b>l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie</b>	45

- m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu 45
- n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) 45
- o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt 45
- p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 45

### Obsah výkresové části

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

### Seznam použitých zkratk:

MŽP	Ministerstvo životního prostředí České republiky
ORP	obec s rozšířenou působností
SK	Středočeský kraj
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPO	veřejně prospěšné opatření
ZPF	zemědělský půdní fond
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
PUPFL	pozemky určené pro plnění funkce lesa
NBK	nadregionální biokoridor
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
VVK	významný krajinný prvek
IP	interakční prvek
ÚSKP	ústřední seznam kulturních památek
SZ	stavební zákon
RD	rodinný dům
NP	nadzemní podlaží
PP	podzemní podlaží
VTL	vysokotlaký plynovod
STL	středotlaký plynovod
VN/VVN	vysoké a velmi vysoké napětí
KN	katastr nemovitostí

V textu jsou používány místní názvy převzaté z KN a jsou dány do uvozovek.

## a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce bylo vymezeno k datu 15. 4. 2019 a je zakresleno ve výkrese 01 Výkres základního členění území a v dalších výkresech.

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

### b.1) Koncepce rozvoje území

Územní plán vytváří podmínky pro přiměřený rozvoj bydlení ve všech sídlech obce při zachování jejich osobitého vzhledu jako sídel venkovského charakteru atraktivních pro bydlení a rekreaci, s dostatkem zeleně, s přiměřenou občanskou a technickou vybaveností.

Současně jsou vytvářeny v obci i podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit a zachování zemědělské výroby.

Vyšší vybavenost a pracovní příležitosti budou i nadále zajišťovány v okolních obcích – zejména v Trhovém Štěpánově, ve Zruči nad Sázavou, ve Vlašimi a Benešově.

Urbanistická koncepce rozvoje obce vychází z reálných výhledových potřeb a omezujících faktorů definovaných limity využití území. Cílem rozvoje území obce je v maximální míře účelně využít stávající zastavěné území a rozšiřovat zástavbu obce (nové zastavitelné plochy) v návaznosti na zastavěné území sídel. Nová urbanizovaná území nejsou ve volné krajině zakládána.

Územním plánem budou vytvořeny podmínky pro zvýšení ekologické stability a retenci vody v krajině.

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

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

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

- památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR;
- drobné místní památky (křížky, kapličky);
- území s archeologickými nálezy (řešené území je územím s archeologickými nálezy);
- urbanistické hodnoty historického středu sídla Soutice tvořené návší s kostelem sv. Jakuba staršího a na ně navázaná zástavba areálu zámku s přilehlým parkem;
- rostlá zástavba bývalých zemědělských usedlostí se zázemím zahrad;
- stavby tradiční venkovské zástavby - nízkopodlažní objekty s výrazně podélným půdorysem krytým sedlovou střechou;
- vzrostlá zeleň v zastavěném území.

#### Přírodní hodnoty:

- územní systém ekologické stability (ÚSES);
- Evropsky významná lokalita CZ0213076 Štěpánovský potok;
- zvláště chráněné území přírodní rezervace Štěpánovský potok a jeho ochranné pásmo;
- významné krajinné prvky;
- lesy;
- údolí vodního toku Sázavy, Želivky a Štěpánovského potoka;
- vodní plochy;
- kvalitní zemědělská půda (I. a II. třídy ochrany).

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

### c.1) Urbanistická koncepce jednotlivých sídel

Území obce je složené ze tří samostatných urbanizovaných celků – Černýše, Kalné a Soutic, které se budou i nadále rozvíjet jako samostatné celky. Jejich urbanistická struktura musí být zachována a rozvíjena s ohledem na velikost a potenciál jednotlivých sídel v souladu s následujícími zásadami:

- respektování dochované a typické urbanistické struktury;
- dbát o zachování tradičních hmot, měřítka a forem zástavby;
- pro výrobní aktivity prioritně využít existující hospodářské objekty;
- respektování struktury zemědělské krajiny se zachováním stop historické kultivace a vztahu sídel a krajinného rámce.

Na území obce jsou ve volné krajině umístěny:

- chatová osada „Na Borkách“ (severovýchodně od Černýše);
- areál rekreačního zařízení u soutoku Sázavy a Želivky;
- samoty „Rybárna“, „Na Struhách“ a v „Cihelně“;
- chata u Želivky směrem k Nesměřicímů;
- areál obalovny při sjezdu z dálnice;

jejich plochy zástavby jsou stabilizované a územní plán nenavrhuje jejich rozšíření.

#### Černýš a Kalná

Urbanistická struktura sídla Černýše a Kalné tvořená venkovskými usedlostmi je stabilizovaná. Obě budou rozvíjena jako sídla s převažující funkcí bydlení s rekreačním potenciálem. Jejich rozvoj je dán vymezením přiměřených zastavitelných ploch pro bydlení venkovské.

#### Soutice

Sídlo Soutice si zachová historickou urbanistickou strukturu tvořenou zemědělskými usedlostmi postavenými okolo nepravidelné návsi s dominantou kostela sv. Jakuba, včetně na ně navazující zástavby a areálu zámku.

Soutice se budou i nadále rozvíjet jako hlavní sídlo obce s funkcí obytnou a smíšenou obytnou. Zůstane v něm soustředěná občanská vybavenost a návrhem územního plánu je umožněno její rozšíření. Stávající nevyužívaný areál zámku a bývalé hospodářské budovy jsou navrženy jako území přestavbové.

#### Plošné a funkční uspořádání

Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území obce. Zastavitelné plochy bez vazby na zastavěné území jsou nepřijatelné. Pro novou zástavbu lze využít i proluky ve stávající zástavbě a plochy velkých zahrad.

Územním plánem je navržen hlavně rozvoj obytné funkce. Jedná se o plochy bydlení venkovské (BV) a plochy smíšené obytné venkovské (SV).

Územní plán stabilizuje stávající plochy určené k rekreaci a nenavrhuje jejich rozšíření, pro rekreační účely je umožněno využít i objekty pro bydlení.

Územním plánem jsou stabilizované plochy občanské vybavenosti v jednotlivých sídlech, včetně ploch pro tělovýchovná a sportovní zařízení, a je umožněn jejich další rozvoj. Občanskou vybavenost a služby je možné umístit při splnění stanovených podmínek funkčního využití i v plochách pro bydlení a ve smíšených obytných plochách a v ploše přestavbové v areálu bývalého zámku.

Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství a vytváří podmínky pro vznik dalších veřejných prostranství v souvislosti s novými zastavitelnými plochami.

Jsou vytvořeny podmínky pro umožnění stabilizace drobných, malých a středních podnikatelských subjektů v rámci stávajících objektů, příp. jako součást obytné zástavby, dále v plochách přestavbových určených pro výrobu a skladování - drobná a řemeslná výroba (VD) a v nově navržené ploše Z15 výroba a skladování - lehká výroba a skladování (VL).

Plochy pro zemědělskou výrobu v Souticích (stávající skladové haly severně od areálu zámku) jsou stabilizované a nenavrhují se jejich rozšíření.

Podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby došlo ke zlepšení kvality prostředí pro bydlení, byl ochráněn vzhled a struktura stávající zástavby, zachovávána a ochráněna veřejná zeleň, zajištěna kvalita veřejných prostranství a novou zástavbou nebyl narušen celkový charakter obce a krajinný ráz.

Dostavby v zastavěném území musí respektovat stávající charakter zástavby, její strukturu a výškovou hladinu.

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

Územním plánem je řešena ochrana krajiny jako nezastavitelného území s výjimkou staveb uvedených v podmínkách funkčního využití ploch.

Jsou navržena opatření pro podporu retenčních schopností, ekologické stability a propustnosti krajiny, navržena je obnova liniové zeleně okolo silnic a komunikací a doplnění zeleně na přechodu zástavby do krajiny, aby došlo k lepšímu zapojení sídel do volné krajiny.

Územní plán navrhuje koncepci veřejné infrastruktury, tak aby byla zajištěna její dostatečná kapacita pro rozvoj jednotlivých sídel.

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

### **Z01 Černýš - sever**

- bydlení venkovské (BV).

podmínky omezení plochy:

- vhodnost umístění nové stavby k bydlení bude prověřena s ohledem na stávající a navrhované zdroje hluku ve vztahu k hygienickým limitům hluku.

### **Z02 Černýš - jih**

- bydlení venkovské (BV).

podmínky omezení plochy:

- ochranné pásmo lesa;
- vhodnost umístění nové stavby k bydlení bude prověřena s ohledem na stávající a navrhované zdroje hluku ve vztahu k hygienickým limitům hluku.

### **Z04 Kalná**

- bydlení venkovské (BV).

podmínky omezení plochy:

- vhodnost umístění nové stavby k bydlení bude prověřena s ohledem na stávající a navrhované zdroje hluku ve vztahu k hygienickým limitům hluku.

#### **Z05 Kalná**

- bydlení venkovské (BV).

podmínky omezení plochy:

- vhodnost umístění nové stavby k bydlení bude prověřena s ohledem na stávající a navrhované zdroje hluku ve vztahu k hygienickým limitům hluku.

#### **Z1-1 Kalná**

- bydlení venkovské (BV).

podmínky omezení plochy:

- výstavba v ploše zasahující do bezpečnostního a ochranného pásma el. vedení 22 kV je možná za podmínky, že stavebník v rámci navazujících správních řízení prokáže vhodnost navrhovaného řešení ve vztahu k těmto limitům;
- vhodnost umístění nové stavby k bydlení bude prověřena s ohledem na stávající a navrhované zdroje hluku ve vztahu k hygienickým limitům hluku.

#### **Z06 Dálnice D1 - odpočívadlo u Kalné**

- dopravní infrastruktura – silniční (DS) - služby pro motoristy.

podmínky omezení plochy:

- ochranné pásmo dálnice D1;
- kabelová komunikační vedení.

#### **Z07 Soutice sever (u areálu ZD)**

- bydlení venkovské (BV).

podmínky omezení plochy:

- rozšíření stávající místní komunikace – veřejně prospěšná stavba VD03;
- vhodnost umístění nové stavby k bydlení bude prověřena s ohledem na stávající a navrhované zdroje hluku ve vztahu k hygienickým limitům hluku.

#### **Z08 Soutice - u hřbitova**

- bydlení venkovské (BV).

podmínky omezení plochy:

- vodovodní přívaděč a jeho ochranné pásmo;
- vhodnost umístění nové stavby k bydlení bude prověřena s ohledem na stávající a navrhované zdroje hluku ve vztahu k hygienickým limitům hluku.

#### **Z09 Soutice**

- bydlení venkovské (BV);
- veřejné prostranství (PV).

podmínky omezení plochy:

- vhodnost umístění nové stavby k bydlení bude prověřena s ohledem na stávající a navrhované zdroje hluku ve vztahu k hygienickým limitům hluku.

#### **Z10 Soutice – k pískovně**

- bydlení venkovské (BV).

podmínky omezení plochy:

- ochranné pásmo silnice II. třídy;
- vhodnost umístění nové stavby k bydlení bude prověřena s ohledem na stávající a navrhované zdroje hluku ve vztahu k hygienickým limitům hluku.

### **Z11 Soutice – „U veteránů“**

- bydlení venkovské (BV).

podmínky omezení plochy:

- vhodnost umístění nové stavby k bydlení bude prověřena s ohledem na stávající a navrhované zdroje hluku ve vztahu k hygienickým limitům hluku.

### **Z12 Soutice**

- bydlení venkovské (BV);
- veřejné prostranství (PV).

podmínky omezení plochy:

- kanalizační řad;
- vybudování nových místních komunikací;
- vhodnost umístění nové stavby k bydlení bude prověřena s ohledem na stávající a navrhované zdroje hluku ve vztahu k hygienickým limitům hluku.

### **Z13 Soutice – „Kopečka“**

- bydlení venkovské (BV).

podmínky omezení plochy:

- vhodnost umístění nové stavby k bydlení bude prověřena s ohledem na stávající a navrhované zdroje hluku ve vztahu k hygienickým limitům hluku.

### **Z15 Soutice – jih (směrem na Kalnou)**

- výroba a skladování – lehká výroba.

podmínky omezení plochy:

- ochranné pásmo silnice III. třídy;
- plynovod a jeho ochranné pásmo;
- ochranné pásmo nadzemního vedení 110 kV;
- ochranné pásmo vodovodního přivaděče;
- kabel spojů a jeho ochranné pásmo;
- směrem k okolním plochám obytným a směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků pás ochranné a izolační zeleně z místně původních druhů dřevin.

### **Z16 Soutice - jih (směrem na Kalnou)**

- bydlení venkovské (BV).

podmínky omezení plochy:

- ochranné pásmo silnice III. třídy;
- vhodnost umístění nové stavby k bydlení bude prověřena s ohledem na stávající a navrhované zdroje hluku ve vztahu k hygienickým limitům hluku.



### **Z17 Soutice u sjezdu z dálnice**

- občanské vybavení – tělovýchova a sport (OS);
- zeleň ochranná (ZO).

podmínky omezení plochy:

- ochranné pásmo dálnice D1.

### **Z18 Soutice - „U veteránů“**

- technická infrastruktura – nakládání s odpady (TO).

podmínky omezení plochy:

- výsadba ochranné a izolační zeleně po obvodu areálu.

## **c.3) Vymezení ploch přestavby**

### **P01 areál zámku v Souticích**

- občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední – OM.

podmínky omezení plochy:

- areál je kulturní památkou;
- první vydané územní rozhodnutí na funkční využití areálu předurčí využití celého areálu.

### **P02 Soutice - hospodářské budovy severně od zámku**

- výroba a skladování – drobná řemeslná výroba (VD)

podmínky omezení plochy:

- nejsou stanoveny.

### **P03 Soutice naproti zámku**

- výroba a skladování – drobná řemeslná výroba (VD)

podmínky omezení plochy:

- nejsou stanoveny.

## **c.4) Systém sídelní zeleně**

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

- zeleň soukromá a vyhrazená (ZS);
- plochy zeleně na veřejných prostranstvích;
- ochranná a izolační zeleň ve vazbě na zemědělské a výrobní areály a dopravní stavby.

Zeleň veřejných prostranství a izolační zeleň je převážně navržena jako součást ploch zastavěného a zastavitelného území, doprovodná zeleň podél komunikací je součástí této plochy dopravy.

Směrem do volné krajiny je navržena ve stávajících i nových zastavitelných plochách vzrostlá zeleň, která začlení zástavbu do krajiny a má významný podíl na vnímání celého sídla.

Sídelní zeleň navazuje na zeleň v krajině doprovodnou zelení okolo silnic, komunikací, vodních toků a mezí.

## **d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování**

### **d.1) Dopravní infrastruktura**

#### Silnice

Stávající silniční síť II. a III. třídy je v řešeném území stabilizovaná:

- silnice II. třídy - II/126 Kutná Hora – Zruč nad Sázavou – Soutice (podjezd dálnice D1) – Trhový Štěpánov s napojením před Vlašimí na silnici II/125;
- silnice III. třídy - III/1263 Černýš – Soutice – Kalná a Hulice s napojením na silnici III/1265.

Úpravy na stávajících trasách nejsou navrhovány, ale jsou přípustné. Návrh respektuje ochranná pásma stanovená zákonem.

#### Dálnice

Trasa dálnice D1 Praha - Brno se sjezdem 56 napojeným na silnici II/126 prošla modernizací a je územně stabilizovaná. Územním plánem jsou navržena protihluková opatření v sídle Černýš a Soutice, která přispějí ke snížení hladiny hluku způsobené automobilovým provozem.

#### Komunikace místního významu

Stávající systém komunikací místního významu (místní komunikace, obslužné a účelové komunikace, polní cesty) je v území stabilizován.

Další rozvoj zástavby je podmíněn vybudováním nových komunikací místního významu případně úpravou stávajících na vyhovující parametry.

Jako veřejně prospěšná stavba VD03 je navrženo rozšíření místní komunikace podél zastavitelné plochy Z07 - Soutice sever.

Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř rozvojových ploch jsou navrženy v případě, že jejich řešení je jednoznačné. Ostatní budou navrženy v rámci navazujících správních řízení.

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

Nové komunikace budou navrženy v souladu s platnými právními předpisy a umožní i bezpečný průjezd hasičských vozidel.

#### Doprava v klidu a další zařízení pro automobilovou dopravu

Stávající parkovací stání jsou stabilizována. Plochy pro parkování automobilů nejsou v návrhu ÚP samostatně vyčleňovány, lze je zřízovat v rámci přípustného využití jednotlivých ploch, včetně ploch veřejného prostranství.

U zařízení výroby a občanské vybavenosti je zajištěno odstavení vozidel na vlastních pozemcích nebo na veřejně přístupných plochách, v obytné zástavbě jsou odstavná stání pro automobily na vlastních pozemcích rodinných domů.

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

Plocha u čerpací stanice pohonných hmot u dálnice D1 (oproti sídlu Kalná) je návrhem rozšířena o služby spojené s automobilovou dopravou.

### Pěší doprava

Územním plánem jsou akceptovány stávající trasy pěší dopravy. Nové chodníky nejsou územním plánem navrhovány, lze je umísťovat v rámci stávajících ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury v zastavěném i zastavitelném území.

### Hromadná doprava

Územní plán nenavrhuje úpravy místní hromadné dopravy. Zastávky na území sídel jsou stabilizované. V případě potřeby je možné umístit další v rámci ploch veřejných prostranství a dopravních staveb.

### Cyklistická doprava

Územím neprochází cyklotrasy a ani je územní plán nenavrhuje. Cyklistická doprava je vedena po stávajících silnicích II. a III. třídy a místních komunikacích. Vedení nových cyklotras je přípustné.

## **d.2) Technická infrastruktura**

### Elektrická energie

Přes řešené území mezi Souticemi a Kalnou vede východozápadním směrem VVN 110 kV. Územní plán dodržuje jeho trasu včetně ochranného pásma.

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

Pro zásobování nových rozvojových lokalit elektrickou energií se navrhuje využití stávajících trafostanic, které budou podle potřeby upraveny. Nová připojení budou vedena pokud možno zemním kabelem, stávající vzdušná vedení NN budou postupně nahrazována podzemní kabelovou trasou.

### Sdělovací a radiokomunikační zařízení

Územní plán respektuje stávající systém rozvodu telekomunikačních kabelových rozvodů včetně jejich ochranných pásem. Rozvojové lokality budou napojeny na stávající sdělovací rozvody.

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

Územní plán nenavrhuje žádné plochy, na kterých by mohla být umístěna zařízení mobilních operátorů.

### Plyn

Řešeným územím prochází vysokotlaký plyn (VTL) DN 200 s odbočkou na Hulice (VTL) DN 100 a odbočkou na Soutice (VTL) DN 80 do regulační stanice u Obalovny.

Všechna sídla obce jsou plynofikovaná. Středotlaké rozvody plynu (STL) jsou napojené z regulační stanice v Souticích u „Obalovny“. Stávající rozvodná plynovodní síť je vyhovující a postupně na ni bude připojována i nová zástavba, která musí respektovat ochranná pásma rozvodů plynu. Podrobné řešení napojení v jednotlivých zastavitelných plochách bude navrženo v rámci navazujících správních řízení.

Územní plán respektuje všechny trasy plynovodů včetně jejich bezpečnostních a ochranných pásem.

### Zásobování pitnou vodou

Stávající koncepce zásobování pitnou vodou se nemění. Zásobování pitnou vodou je zajištěno z veřejného vodovodu, napojeného na skupinový vodovod, který je napájen z úpravny vody Želivka. Stávající kapacita distribuční sítě je dostačující i pro pokrytí zvýšené potřeby pitné vody v navržených rozvojových lokalitách.

Nově navržené plochy zástavby budou napojeny přímo ze stávajících vodovodních řadů, případně jejich prodloužením nebo novými řady navrženými v uvažovaných ulicích. Nová výstavba musí respektovat stávající vodovodní přivaděč i distribuční síť a jejich ochranná pásma. Podrobné řešení napojení bude navrženo v rámci navazujících správních řízení.

Voda pro požární účely je v sídlech zajištěna z požárních hydrantů, vodních nádrží a ze Želivky a Sázavy.

#### Odkanalizování a čištění odpadních vod

Ve všech sídlech je realizovaná splašková kanalizace, která je zaústěna do čistírny odpadních vod (ČOV). Soutice a Černýš jsou svedeny na ČOV u Želivky, která má rezervu pro připojení další zástavby (kapacita ČOV je 330 EO).

Sídlo Kalná má kanalizační řad svedený na ČOV v Rýzmburku (obec Hulice).

Nové rozvojové lokality budou napojeny přímo ze stávajících kanalizačních řadů, případně jejich prodloužením nebo novými řady navrženými v uvažovaných ulicích. Podrobné řešení napojení bude navrženo v rámci navazujících správních řízení.

#### Srážkové vody

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

Dešťové vody z komunikací a ostatních veřejných ploch budou zasakovány ve vhodných plochách, co nejbližší místu jejich spadu, nebo svedeny do nejbližších vhodných recipientů. Rozšíření dešťové kanalizace se nenavrhuje, ale je přípustné.

#### Odpadové hospodářství

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

### **d.3) Občanské vybavení**

#### Veřejná infrastruktura

Veřejná infrastruktura je soustředěna v sídle Soutice (obecní úřad, obchod, pohostinství, požární zbrojnice, pošta). Územní plán vymezuje pro stávající veřejnou vybavenost samostatné plochy. Zařízení veřejné infrastruktury lze umístit v ploše přestavby P01 navržené pro občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední - MO a mohou podle potřeby vznikat i v dalších typech ploch – v souladu s podmínkami stanovenými ve výrokové části územního plánu kap. f.

#### Hřbitov

Územním plánem je respektována plocha stávajícího hřbitova umístěného v návaznosti na zastavěné území na jihovýchodní straně Soutic.

## Tělovýchova a sport

Stávající plochy pro tělovýchovu a sport jsou stabilizované. Nově je navržena plocha pro tělovýchovu a sport severně od sjezdu z dálnice v Souticích. Výstavba drobných dětských hřišť a sportovišť je umožněna i v rámci ploch bydlení venkovského a ploch s funkčním využitím jako smíšené obytné venkovské a veřejných prostranství.

### **d.4 Veřejná prostranství**

Územní plán vymezuje všechna stávající veřejně přístupná prostranství včetně ploch komunikací místního významu, ploch veřejné zeleně a občanského vybavení, které souvisejí s veřejným prostorem. Hlavními centrálními prostory veřejných prostranství jsou dochované návsi. Součástí veřejných prostranství jsou místní komunikace a plochy vzrostlé veřejné zeleně.

U nově zřizovaných obslužných komunikací bude vymezen pás zeleně se stromy popř. keřovými porosty.

Součástí zastavitelných ploch větších jak 2 ha (plochy Z08 a Z12) musí být zřízena plocha veřejného prostranství o výměře min. 1000 m<sup>2</sup>:

Parter veřejných prostranství bude vybaven příslušným mobiliářem. Zeleň na veřejných prostranstvích bude chráněna a doplněna.

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

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

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

Součástí řešení krajiny je zvýšení retenční schopnosti krajiny v rámci přípustného využití ploch (zatravnění, protierozní meze).

Územní plán umožňuje zvyšovat podíl zeleně v nezastavěném území zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí, včetně prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí.

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

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

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

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

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

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

## **e.2) Ochrana přírody a krajiny**

### NATURA 2000

Do řešeného území zasahuje Evropsky významná lokalita CZ0213076 Štěpánovský potok, zvláště chráněné území přírodní rezervace Štěpánovský potok a jeho ochranné pásmo. Z důvodů ochrany přírodních hodnot se zde vylučuje umístování jakýchkoliv záměrů, které by samostatně či ve spojení s jinými mohly významně ovlivnit evropsky významnou lokalitu.

### Památné stromy

U sochy sv. Anny v Souticích se nachází památný strom lípa malolistá, která je evidovaná v seznamu památných stromů okresu Benešov.

### Zranitelné oblasti

Celé správní území obce Soutice patří do zranitelných oblastí. Veškerá zemědělská činnost nesmí ohrožovat a znečišťovat povrchové nebo podzemní vody.

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

Územně je zajištěna ochrana nadregionálního biokoridoru NK 78, regionálních biokoridorů a regionálních biocenter převzatých ze ZÚR v návaznosti na lokální prvky ÚSES v rámci širších vztahů. Prvky ÚSES vymezené na území obce Soutice jsou vyznačeny ve výkresu č. 02 Hlavní výkres.

### Nadregionální a regionální úroveň ÚSES

- 1 nadregionální biokoridor NK 78;
- 2 regionální biocentrum 935 Rybárna;
- 3 regionální biokoridor RK 1314 - vymezen podél Štěpánovského potoka, propojuje regionální biocentrum Mezní Důl s nadregionálním biokoridorem NK 78;
- 4 regionální biocentrum 936 Mezní důl - na k.ú. Soutice zasahuje jen menší část, většinou plochy je vymezen na území obce Trhový Štěpánov.

### Lokální úroveň

- 5 lokální biokoridor vymezený podél řeky Sázavy okolo chatové osady „Na Borkách“ po soutok s Želivkou;
- 6 lokální biocentrum severně od Černýše na levém břehu Sázavy v lokalitě „Pod vsí“;
- 7 lokální biocentrum podél Želivky od soutoku s řekou Sázavou po zaústění regionálního biokoridoru K78 do regionálního biocentra „Rybárna“;
- 8 lokální biokoridor podél vodoteče od Želivky okolo usazovací nádrže po Rýzmburk a dále na Kalnou;
- 9 lokální biokoridor, pokračování koridoru od Rýzmburku směrem k dálnici D1 a lokálnímu biocentru 10. V krátkém úseku u Kalné je funkční biokoridor přerušen, proto je vymezen v nové trase (nefunkční);
- 10 lokální biocentrum, částečně nefunkční, bylo vymezeno územním plánem obce, není

však zajištěna návaznost na území obce Trhový Štěpánov;

- 11 lokální biokoridor od Rýzmburku k lesnímu komplexu „Luha“ a dále k regionálnímu biocentru Mezní důl, před napojením na Mezní důl je biokoridor v krátkém úseku vymezen na orné půdě (nefunkční);
- 12 lokální biocentrum vymezené v rámci lesního komplexu „Luha“.

Pro funkční využití ploch biocenter je:

přípustné:

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

podmíněně přípustné:

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

nepřípustné:

- změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do biocentra (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch;
- změny využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;
- oplocování pozemku, mimo oplocení za účelem lesopěstebních prací a pastevectví.

Biocentra a biokoridory jsou územním plánem vedeny v plochách přírodních (NP), plochách lesních (NL) a plochách smíšených (NS).

Pro funkční využití ploch biokoridoru je:

přípustné:

- současné využití;
- podpora přirozených porostů;
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhu organismu odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- revitalizace vodních toků.

podmíněně přípustné:

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

nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;

- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridoru, rušivé činnosti jako umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných;
- oplocování pozemku, mimo oplocení za účelem lesopěstebních prací a pastevectví.

#### **e.4) Prostupnost krajiny**

Územním plánem je stabilizována historicky vzniklá síť komunikací místního významu, které umožňují dostupnost všech okolních sídel a zpřístupňují lesní a zemědělské plochy.

Územní plán nevyklučuje i doplnění nových cest, případně obnovu zaniklých cest, které je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a oplocení pastvin ohradníky).

Přípustné je oplocení pozemků s kulturou „zahrada a sady“ ležící v nezastavěném území v přímé návaznosti na zastavěné území.

Jiné oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť komunikací místního významu v krajině.

#### **e.5) Ochrana před povodněmi a protierozní opatření**

V území jsou stanoveny hranice aktivní zóny záplavového území, hranice záplavového území Q 100 vodního toku Sázava, Želivka a Štěpánovský potok. V záplavovém území Q100 nebudou umísťovány žádné nové stavby pro bydlení. Ve vymezené aktivní zóně nebudou umísťovány žádné stavby a zařízení, které by způsobovaly překážku chodu velkých vod.

Podél koryt vodních toků bude zachován pás volného nezastavěného a neoploceného území v šířce min. 6 m a 8 m od břehové hrany (podle významu vodního toku) na obě strany pro břehové porosty a údržbu vodního toku.

Pro snížení odtoku dešťových vod bude využita přirozená retenční schopnost území. Územní plán umožňuje realizaci opatření podporujících zvýšení retenční schopnosti území (zatravnění a výsadby doprovodné zeleně, revitalizace vodních toků, obnovu mokřadů, příkopy okolo polních cest), které umožňují stanovené podmínky pro využití ploch v nezastavěném území.

Podmínkami v zastavitelných plochách je stanovený podíl nezpevněných ploch určených k likvidaci dešťových vod vsakem na pozemcích vlastníka, novou zástavbou nesmí být měněny odtokové poměry v území.

#### **e.6) Rekreační využití krajiny**

Územní plán nenavrhuje plochy pro nepobytovou rekreaci, ale v rámci přípustného využití ploch umožňuje umístění drobných staveb pro pěší turistiku a cykloturistiku.

#### **e.7) Nerostné suroviny**

V řešeném území se nevyskytuje chráněné ložiskové území ani výhradní ložisko.



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

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

Plochy bydlení

- BH Bydlení v bytových domech
- BV Bydlení venkovské

Plochy smíšené obytné

- SV Smíšené obytné venkovské

Plochy rekreace

- RI Rekreace rodinná
- RH Rekreace hromadná

Plochy občanského vybavení

- OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura
- OM Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední
- OS Občanské vybavení - tělovýchova a sport
- OH Občanské vybavení - hřbitov

Plochy dopravní infrastruktury

- DS Dopravní infrastruktura – silniční
- DX Dopravní infrastruktura - komunikace místního významu

Plochy technické infrastruktury

- TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě
- TO Technická infrastruktura – nakládání s odpady

Plochy výroby a skladování

- VD Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba
- VL Výroba a skladování - lehká výroba a skladování
- VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba

Plochy veřejných prostranství

- PV Veřejná prostranství

Plochy zeleně

- ZS Plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená
- ZO Plochy zeleně ochranné a izolační
- ZX Zeleň se specifickým využitím – park u zámku

Plochy vodní a vodohospodářské

- W Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy nezastavěného území

- NZ Plochy zemědělské
- NL Plochy lesní
- NP Plochy přírodní
- NS Plochy smíšené nezastavitelného území

### 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.

Pro podmínky využití ploch platí:

- Hlavní využití stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

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

Vymezení některých pojmů:

- nerušící výroba je výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru (např. dodržení limitu hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení);
- nerušící služby jsou služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru (např. dodržení limitu hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení);
- zastavěná plocha pozemku je dána výkladem pojmů podle Stavebního zákona;
- pro obytné stavby (rodinné domy, bytové domy) platí výklad pojmu nadzemní podlaží – NP, podzemní podlaží – PP a podkroví- P dle platné normy ČSN 734301 Obytné budovy.
- prvky drobné architektury a mobiliáře představují doplňkové drobné objekty (altány, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení;
- oplocení – oplocení pozemku ve smyslu Stavebního zákona;
- ohradník pro letní pastvu dobytka, oplocenky pro lesní školky – jednoduché konstrukce, které nevyžadují provedení zemních prací a terénních úprav, tj. bez podezdívky, rozebíratelné, neomezující průchodnost krajinou.
- drobná krajinná architektura - např. křížky, „Boží muka“, kapličky, pomníčky.
- komunikace místního významu - místní a účelové komunikace, obslužné komunikace, polní a lesní cesty.

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

<b>BH - BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH</b>
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bydlení ve stávajících bytových domech.</li> </ul>
<p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• drobné stavby bezprostředně související s bydlením např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty apod. vč. jejich integrace do staveb pro bydlení;</li> <li>• zahrady s funkcí okrasnou, rekreační, užitkovou;</li> <li>• veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch zeleně, dětských hřišť a sportovišť;</li> <li>• občanská vybavenosti v rámci objektu bytového domu související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území;</li> <li>• oplocení;</li> <li>• parkoviště pro osobní automobily;</li> <li>• související technická infrastruktura.</li> </ul>
<p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nové bytové domy;</li> <li>• veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;</li> <li>• veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;</li> <li>• stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.</li> </ul>
<p><b>Prostorové podmínky využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximální počet nadzemních podlaží 3NP;</li> <li>• nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod minimálně 40% plochy pozemku.</li> </ul>

## BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ

### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech venkovského typu.

### Přípustné využití:

- stávající stavby pro rodinnou rekreaci;
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty apod. vč. jejich integrace do staveb pro bydlení;
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační, užitkovou;
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru;
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch zeleně, dětských hřišť a sportovišť;
- oplocení;
- související technická infrastruktura.

### Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury včetně jejich integrace s bydlením;
  - stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby nebo integrované do stavby pro bydlení;
- za prokázání splnění podmínky, že:
- řešením ani provozem nedojde 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;
  - jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména místním obyvatelům;
  - řešením ani provozem nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle.

### Nepřípustné využití:

- nové stavby pro rodinnou rekreaci;
- nové stavby řadových rodinných domů, s výjimkou dvojdomů;
- řadové a hromadné garáže;
- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (zahradní chaty, sruby, stavební buňky a maringotky), mobilheimy;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- zástavba izolovanými domy a dvojdomy;
- nová zástavba a přestavby se musí přizpůsobit výškou a objemem charakteru okolní zástavby;
- maximální počet nadzemních podlaží 2NP + podkroví;
- minimální velikost pozemku 800 m<sup>2</sup>;
- zastavěná plocha pozemků maximálně 25%;
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod minimálně 50% plochy pozemku.

## SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

### Hlavní využití:

- stavby pro bydlení;
- bydlení s hospodářským zázemím;
- stavby a zařízení občanského vybavení;
- stavby a zařízení pro maloobchod, stavby pro stravování, a další nerušící služby;
- stavby pro drobnou nerušící výrobu, výrobní služby a chovatelství.

### Přípustné využití:

- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního a přípustného využití;
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci;
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty apod. vč. jejich integrace do staveb pro bydlení;
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační, užitkovou;
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně;
- dětská hřiště a plochy sportovišť do 500 m<sup>2</sup>;
- stavby hospodářského a technického zázemí domu;
- sklady související s hlavním nebo přípustným využitím;
- oplocení;
- pozemní komunikace, odstavné, manipulační a parkovací plochy;
- související technická infrastruktura.

### Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení (i samostatné) pro drobnou řemeslnou výrobu a pro výrobní služby;
  - stavby a zařízení pro pěstitelství a chovatelství;
- za prokázání splnění podmínky, že:
- uvedenými činnostmi, řešením a provozem se nenaruší užívání staveb a zařízení v okolí a nedojde ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně a oslunění;
  - jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména místním obyvatelům;
  - řešením ani provozem nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle.

### Nepřípustné využití:

- nové stavby pro rodinnou rekreaci;
- řadové a hromadné garáže;
- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (zahradní chaty, sruby, stavební buňky a maríngotky), mobilheimy.
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- zástavba izolovanými domy a dvojdomy;
- nová zástavba a přestavby se musí přizpůsobit výškou a objemem charakteru okolní zástavby;
- maximální počet nadzemních podlaží 2NP + podkroví;
- minimální velikost pozemku 800 m<sup>2</sup>;
- zastavěná plocha pozemků maximálně 30%;
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod min. 50% plochy pozemku.

<b>RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ</b>
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stavby pro rodinnou rekreaci.</li> </ul>
<p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou;</li> <li>drobné stavby bezprostředně související s rekreací, například kůlny, altány, pergoly, terasy a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro rodinnou rekreaci;</li> <li>odstavná stání;</li> <li>související technická infrastruktura;</li> <li>veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně;</li> <li>dětská hřiště a sportoviště;</li> <li>oplocení;</li> <li>pobytové louky.</li> </ul>
<p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;</li> <li>veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.</li> </ul>
<p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>maximální počet nadzemních podlaží - 1NP + podkroví,</li> <li>maximální zastavěná plocha jednoho pozemku 20%,</li> <li>koeficient nezpevněných ploch (zeleně) minimálně 60%.</li> </ul>

<b>RH – REKREACE HROMADNÁ</b>
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stavby pro hromadnou rekreaci.</li> </ul>
<p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>objekty občanského vybavení sloužící k ubytování a stravování;</li> <li>drobné stavby bezprostředně související s rekreací, například kůlny, altány, pergoly, terasy a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro hromadnou rekreaci;</li> <li>dětská hřiště a sportoviště;</li> <li>odstavná stání;</li> <li>související technická infrastruktura;</li> <li>oplocení;</li> <li>pobytové louky a zeleň.</li> </ul>
<p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;</li> <li>veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.</li> </ul>
<p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>maximální počet nadzemních podlaží - 1NP + podkroví,</li> <li>koeficient nezpevněných ploch (zeleně) minimálně 50%.</li> </ul>

## OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura

### Hlavní využití:

- stavby a plochy pro občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury (veřejná správa, vzdělání a výchova, sociální a zdravotní služby, civilní ochrana obyvatelstva).

### Přípustné využití:

- stavby církevní;
- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb hlavního využití;
- další občanská vybavenost sloužící potřebám převážně místních obyvatel;
- zařízení a stavby pro tělovýchovu a sport;
- byty v rámci objektů staveb občanské vybavenosti;
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní;
- obchodní zařízení;
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně;
- dětská hřiště;
- odstavné a manipulační plochy pro potřebu daného území;
- související technická infrastruktura;
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby nespĺňující podmínky prostorového uspořádaní;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

### Podmínky prostorového uspořádaní:

- stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území;
- maximální výška objektů 2 NP + podkroví.



**OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – komerční zařízení malá a střední**

plochy převážně komerční občanské vybavenosti - sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby; vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny

**Hlavní využití:**

- stavby pro komerční obslužnou sféru;
- stavby pro vzdělávání a výchovu, pro zdravotní služby, sociální služby;
- stavby pro kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva;
- stavby pro ubytování a stravování;
- stavby a zařízení pro maloobchod.

**Přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro bydlení za podmínky, že se jedná o bydlení správce nebo majitele, umístěné v rámci stavby hlavní;
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport za podmínky, že souvisejí se stavbou hlavního využití;
- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního a přípustného využití;
- stavby bezprostředně související s hlavním a přípustným využitím;
- stavby hospodářského a technického zázemí;
- stavby a zařízení související dopravní infrastruktury - plochy parkovacích stání, místní a účelové komunikace, pěší a cyklistické cesty;
- související technická infrastruktura;
- oplocení;
- zeleň.

**Podmíněně přípustné využití:**

- drobné provozovny a služby, za prokázání splnění podmínky, že:
- uvedenými činnostmi, řešením a provozem neovlivní negativně funkci hlavního využití plochy, nenaruší se užívání staveb a zařízení v okolí a nedojde ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně a oslunění;
- řešením ani provozem 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;
- stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nová zástavba a přestavby se musí přizpůsobit výškou a objemem charakteru okolní zástavby;
- podmínky prostorového uspořádání budou vycházet z faktu, že areál zámku je nemovitou kulturní památkou;
- maximální počet nadzemních podlaží 2NP + podkroví;
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod minimálně 40% plochy pozemku.

## OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – tělovýchova a sport

### Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport.

### Přípustné využití:

- sportoviště a hřiště;
- relaxační zařízení;
- letní kino;
- stavby a zařízení bezprostředně související se sportem či rekreací (například šatny, hygienická zázemí, klubovny, altány, pergoly, terasy a podobně, včetně jejich integrace do ostatních staveb ve vymezené ploše;
- stavby a zařízení pro stravování v rámci staveb hlavních;
- sklad v přímé vazbě na hlavní funkci;
- prolézačky, pískoviště a obdobná zařízení pro děti, včetně staveb jejich doplňkových funkcí;
- stavby a zařízení související dopravní infrastruktury - plochy parkovacích stání, místní a účelové komunikace, pěší a cyklistické cesty;
- související technická infrastruktura;
- oplocení;
- zeleň.

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby nespĺňující podmínky prostorového uspořádaní;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

### Podmínky prostorového uspořádaní:

- struktura a výška zástavby není stanovena, budou posuzovány individuálně, stavby svou hmotou a výškou nesmí narušovat charakter sídla.

## **OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – hřbitov**

### **Hlavní využití:**

- pohřebiště určené pro pietní ukládání ostatků zemřelých.

### **Přípustné využití:**

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

### **Nepřípustné využití:**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

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

## DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční

### Hlavní využití:

- dálnice a silnice II. a III. třídy

### Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury (plochy silnic, zastávkové pruhy a zastávky veřejné hromadné dopravy, parkoviště a parkovací pruhy, vybavení zastávek);
- pozemky, stavby a opatření související s hlavním využitím (např. náspy, zářezy, opěrné a zárubní zdi, mosty, estakády apod.);
- čerpací stanice pohonných hmot;
- odstavné a parkovací plochy;
- občanské vybavení spojené se službami pro motoristy;
- nezbytná technická vybavenost;
- zařízení pro odtok dešťové vody;
- chodníky;
- cyklostezky;
- veřejné osvětlení;
- stavby a opatření pro odvedení srážkových vod;
- liniové stavby inženýrských sítí;
- protihluková opatření;
- doprovodná a izolační zeleň.

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura a výška zástavby není stanovena, stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení, čerpací stanice pohonných hmot a občanské vybavení související s dálniční dopravou budou posuzovány individuálně;
- mimo zastavěné území budou liniové stavby technické infrastruktury vedeny mimo těleso silnice, s výjimkou nezbytných křížení.

## **DX - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

### **- komunikace místního významu**

#### **Hlavní využití:**

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

#### **Přípustné využití:**

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

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

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

- podél komunikací v krajině v přímé návaznosti na zemědělské plochy vysázení minimálně jednostranných pásů doprovodné zeleně (stromořadí).

**TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – inženýrské sítě****Hlavní využití:**

- stavby a zařízení technické infrastruktury;
- čistírny odpadních vod;
- úpravní vody;
- vodojemy;
- regulační stanice;
- rozvodny vysokého napětí;
- plochy vodohospodářských zařízení
- plochy telekomunikační zařízení.

**Přípustné využití:**

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

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **TO – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – nakládání s odpady**

### **Hlavní využití:**

- pozemky, stavby a zařízení pro nakládání s odpady.

### **Přípustné využití:**

- pozemky, stavby a zařízení sběrných dvorů;
- stavby, zařízení a jiná opatření nezbytná pro provoz sběrného dvora;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- zpevněné plochy;
- oplocení;
- doprovodná a izolační zeleň.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím; veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

**VD – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – drobná a řemeslná výroba****Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro malovýrobu, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby.

**Přípustné využití**

- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení pro maloobchod a pro nerušící výrobní a servisní služby;
- související administrativní a stravovací zařízení;
- služební a pohotovostní byty;
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance;
- odstavné a manipulační plochy;
- parkovací plochy pro potřeby území;
- související dopravní infrastruktura;
- související technická infrastruktura;
- oplocení;
- plochy zeleně (ochranná a izolační zeleň).

**Nepřípustné využití:**

- živočišná výroba;
- výroba průmyslového charakteru;
- samostatné skladovací areály, logistická centra s vysokými nároky na dopravu;
- stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální počet nadzemních podlaží 2NP + podkroví, nebo maximální výška zástavby 10 metrů;
- dostavby a přestavby a technologická zařízení uvnitř zastavěného území musí svým architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby;
- zastavění pozemků maximálně 40% plochy pozemku v rámci jednoho areálu;
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod minimálně 30% ploch pozemku v rámci jednoho areálu (zastavěné a zpevněné plochy nepřekročí 70% plochy pozemku);
- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku;
- směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám obytným a směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků pás ochranné a izolační zeleně z místně původních druhů dřevin.



<b>VL - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - lehká výroba</b>
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stavby pro výrobu a skladování.</li> </ul>
<p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>drobná výroba, výrobní a nevýrobní služby;</li> <li>stavby pro skladování výrobků, materiálů a hmot;</li> <li>zařízení pro distribuční a logistickou činnost;</li> <li>sociální zařízení a šatny pro zaměstnance;</li> <li>související administrativní, provozní a stravovací zařízení;</li> <li>služební a pohotovostní byty;</li> <li>odstavné a manipulační plochy;</li> <li>parkovacích plochy;</li> <li>garáže;</li> <li>související dopravní a technická infrastruktura;</li> <li>plochy zeleně (ochranná a izolační zeleň).</li> </ul>
<p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>živočišná výroba;</li> <li>nové fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střechách budov;</li> <li>stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;</li> <li>veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;</li> <li>veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;</li> <li>stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.</li> </ul>
<p><b>Prostorové uspořádání území:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>maximální počet nadzemních podlaží 2NP + podkroví, nebo maximální výška zástavby 10 metrů, výjimku tvoří technologická zařízení, která přímo souvisí s výrobou v dané ploše, pokud se v rámci navazujících správních řízení prokáže, že jejich výška výrazně negativně neovlivňuje krajinný ráz;</li> <li>zastavění pozemků maximálně 40% plochy pozemku v rámci jednoho areálu;</li> <li>nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod minimálně 30% ploch pozemku v rámci jednoho areálu (zastavěné a zpevněné plochy nepřekročí 70% plochy pozemku);</li> <li>parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku;</li> <li>směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám obytným a směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků pás ochranné a izolační zeleně z místně původních druhů dřevin.</li> </ul>
<p><b>Podmíněně přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>za podmínky, že investor v rámci navazujících správních řízení prokáže, že návrh řešení zástavby v ploše Z15 neúměrně nezatěžuje a nezhoršuje stávající hlukovou situaci v navazujícím území;</li> <li>za podmínky, že investor v rámci navazujících správních řízení prokáže, že návrh řešení zástavby v ploše Z15 negativně neovlivňuje krajinný ráz.</li> </ul>

**VZ - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba****Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu, lesnickou, rybářskou a přidružené drobné výroby.

**Přípustné využití:**

- výrobní a nevýrobní služby;
- drobná výroba;
- skladování související s hlavním a přípustným využitím;
- související administrativa a stravovací zařízení;
- služební a pohotovostní byty;
- související technická a dopravní infrastruktura;
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň.

**Nepřípustné využití:**

- samostatné skladové areály, výrobní areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu;
- bioplynová stanice;
- zemědělská živočišná výroba, jejíž negativní účinky by ovlivnily nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snížily kvalitu prostředí;
- stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižující kvalitu prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška zástavby nepřekročí stávající výšku zástavby;
- zastavění pozemků maximálně 40% plochy pozemku;
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod minimálně 30% ploch pozemku v rámci jednoho areálu (zastavěné a zpevněné plochy nepřekročí 70% plochy pozemku);
- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku;
- směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám obytným a směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků pás ochranné a izolační zeleně z místně původních druhů dřevin.

## PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

### Hlavní využití:

- veřejně přístupné plochy;
- veřejně přístupné plochy zeleně.

### Přípustné využití:

- zpevněné plochy;
- dopravní plochy – silnice, místní, obslužné a účelové komunikace;
- plochy a zařízení pro odstavování a parkování vozidel;
- zastávky autobusu a přístřešky autobusových zastávek;
- pěší cesty;
- cyklostezky;
- prvky drobné architektury (např. sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, kapličky apod.);
- drobné stavby doplňující funkci hlavního využití (např. pódia, předzahrádky, přenosné konstrukce apod.);
- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej);
- informační a reklamní zařízení;
- telefonní budky, prodejní stánky;
- informační systémy;
- drobná dětská hřiště;
- stavby pro odvodnění vozovky a území;
- liniové stavby technické infrastruktury;
- vodní plochy a vodní prvky;
- veřejná zeleň;
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

### 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.

<b>ZX – ZELEŇ SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM – park u zámku</b>
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zeleň s parkovou úpravou v zastavěném i nezastavěném území.</li> </ul>
<p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• cesty a účelové komunikace;</li> <li>• cyklostezky;</li> <li>• liniové stavby technické infrastruktury;</li> <li>• prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, kapličky apod.);</li> <li>• informační systémy;</li> <li>• osvětlení;</li> <li>• liniové stavby technické infrastruktury;</li> <li>• oplocení;</li> <li>• drobná dětská hřiště;</li> <li>• vodní plochy a vodní prvky.</li> </ul>
<p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;</li> <li>• veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.</li> </ul>
<p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nejsou stanoveny.</li> </ul>

## ZS – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ

### Hlavní využití:

- vyhrazené a soukromé plochy zeleně s hospodářským využitím nebo rekreačním využitím, zejména zahrady a sady v zastavěném i nezastavěném území, nezahrnuté do jiných druhů ploch.

### Přípustné využití:

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

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- nepodsklepené stavby o výškové hladině maximálně 1 NP.

## ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

### Hlavní využití:

- vyhrazené a soukromé plochy zeleně s ochranou a izolační funkcí nebo doprovodná zeleň v souvislých pásech podél dopravních komunikací.

### Přípustné využití:

- udržovaná trvalá vegetace bez hospodářského významu;
- místní komunikace;
- cyklostezky;
- chodníky;
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, kapličky apod.);
- liniové stavby technické infrastruktury;
- oplocení;
- technická zařízení k likvidaci dešťových vod;
- protihluková opatření;
- opěrné zdi a terénní úpravy;
- prvky ÚSES.

### 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:

- nestanovují se.

## W- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

### Hlavní využití:

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

### Přípustné využití:

- stavby a opatření určené pro vodohospodářské využití;
- související vodohospodářské stavby (např. hráze, jezy, zdrže apod.);
- stavby dopravní infrastruktury (např. mosty, lávky, opěrné zdi apod.);
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury;
- zdroje požární vody;
- akumulace přívalových vod, regulace jejich průtoku;
- doprovodná zeleň - břehové porosty;
- založení prvků územního systému ekologické stability úpravy toku - protipovodňová opatření.

### Podmíněně přípustné využití:

- rekreační využití;
  - chov ryb;
- za podmínky, že:
- míra využití nesmí ohrozit nebo oslabit funkci plochy, mít negativní vliv na ekologii prostředí a krajiny.

### 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:

- zachování volného nezastavitelného a neploceného pásu podél vodních toků a melioračních struh v šířce 6m a 8m od břehové hrany (podle významu vodního toku).

## NZ- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

### Hlavní využití:

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu v nezastavěném území.

### Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka;
- pěstební plochy, školky ovocných a okrasných dřevin
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;
- založení prvků ÚSES,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území;
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní díla a toky;
- liniové a plošné stavby dopravní a technické vybavenosti;
- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání - turistické a cyklistické stezky, hipostezky, informační systémy a odpočívadla;
- drobná krajinná architektura;
- dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím (např. polní cesty, závlahy, odvodnění);
- oplocení pastevních areálů a výběhů, pokud nenaruší prostupnost krajiny;
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků;
- stromořadí, remízy, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny
- změny kultur zemědělské půdy (např. na trvalé travní porosty, pozemky určené k plnění funkcí lesa);
- vodní plochy.

### Podmíněně přípustné:

- rozhledny (vyhlídkové věže) za prokázání, že jejich umístěním nedojde k narušení krajinného rázu a kladného závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.

### Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se.



<b>NL– PLOCHY LESNÍ</b>
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les a nelesní pozemky v rámci pozemků plnících funkci lesa;</li> <li>• hospodaření v lese a jeho ochrana.</li> </ul>
<p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• stavby a zařízení a jiná opatření související s plněním funkcí lesa;</li> <li>• dopravní a technická infrastruktura zajišťující plnění souvisejících produkčních a mimoprodukčních funkcí;</li> <li>• výstavba mysliveckých účelových zařízení (seníků, krmelců aj.);</li> <li>• liniové a plošné stavby dopravní a technické vybavenosti, zejména lesní cesty;</li> <li>• opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření;</li> <li>• vodní plochy;</li> <li>• prvky ÚSES;</li> <li>• stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání - turistické a cyklistické stezky, hipostezky, informační systémy a odpočívadla;</li> <li>• drobná krajinná architektura.</li> </ul>
<p><b>Podmíněně přípustné:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rozhledny (vyhlídkové věže) za prokázání, že jejich umístěním nedojde k narušení krajinného rázu a kladného závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.</li> </ul>
<p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;</li> <li>• veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.</li> </ul>
<p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nestanovují se.</li> </ul>

<b>NL– PLOCHY PŘÍRODNÍ</b>
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• plochy s převažující přírodní funkcí zahrnující prvky ÚSES a přírodně cenné pozemky (ekostabilizační a krajinářské využití).</li> </ul>
<p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vodní plochy a vodní toky;</li> <li>• opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území;</li> <li>• cesty pro pěší;</li> <li>• ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je ponechat přirozenému vývoji;</li> <li>• stavby a opatření pro umožnění migrace organismů;</li> <li>• založení a posílení funkceschopnosti prvků územního systému ekologické stability;</li> <li>• trvalá vegetace bez hospodářského významu;</li> <li>• plochy krajinné zeleně;</li> <li>• lesní půdní fond;</li> <li>• vodní toky a plochy;</li> <li>• plochy pro realizaci protipovodňových opatření;</li> <li>• opatření proti sesuvům;</li> <li>• izolační zeleň;</li> <li>• stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání - turistické a cyklistické stezky, hipostezky, informační systémy a odpočívadla;</li> <li>• drobná krajinná architektura;</li> <li>• komunikace pro účelovou dopravu.</li> </ul>
<p><b>Podmíněně přípustné:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rozhledny (vyhlídkové věže) za prokázání, že jejich umístěním nedojde k narušení krajinného rázu a kladného závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR;</li> <li>• stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu;</li> <li>• stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví;</li> <li>• stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky;</li> <li>• ohradníky pro letní pastvu dobytka, oplocenky k zajištění nových výsadeb v rámci revitalizačních akcí (např. obnova a zřizování zeleně remízků, biokoridorů a biocenter);</li> <li>• rekreační využití bez stavební činnosti;</li> </ul> <p>za prokázání splnění podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nebude narušena ekologická funkce plochy;</li> <li>• nejsou v rozporu s ekologickou funkcí plochy;</li> <li>• je zachována průchodnost krajinou.</li> </ul>
<p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny;</li> <li>• další stavby, včetně staveb pro zemědělství, lesnictví s výjimkou seníků;</li> <li>• oplocování s výjimkou oplocování pastevních areálů a účelového oplocení lesních školek;</li> <li>• veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;</li> <li>• veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.</li> </ul>
<p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nestanovují se.</li> </ul>

**NS– PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ****Hlavní využití:**

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

**Přípustné využití:**

- pozemky zemědělského půdního fondu,
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků a mokřadů bez rozlišení převažujícího způsobu využití,
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů,
- prvky územního systému ekologické stability, včetně staveb s ním souvisejících,
- stavby a zařízení pro pastevectví,
- dopravní a technická infrastruktura,
- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání - turistické a cyklistické stezky, hipostezky, informační systémy a odpočívadla;
- drobná krajinná architektura,
- ochranná a izolační zeleň;
- protierozní opatření;
- protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr.

**Podmínečně přípustné využití:**

- oplocení stávajících sadů a zahrad v návaznosti na zastavěné území, pokud nenaruší prostupnost krajiny;
- ohradníky pro letní pastvu dobytka, oplocenky k zajištění nových výsadeb v rámci revitalizačních akcí (např. obnova a zřizování zeleně remízků, biokoridorů a biocenter), za prokázání podmínky, že je zachována průchodnost krajinou;
- rozhledny (vyhlídkové věže) za prokázání, že jejich umístěním nedojde k narušení krajinného rázu a kladného závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.

**Nepřípustné využití:**

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

**Podmínky prostorového uspořádání:**

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

**f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu**

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny u jednotlivých ploch funkčního využití tak, aby napomohly k začlenění nové zástavby do zástavby stávajících sídel a do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a zajistí:

- citlivé začlenění nové výstavby do okolní zástavby i do krajiny;
- ochranu stavebních dominant a přírodních dominant;
- zachování měřítko a charakteru zástavby;
- dodržení maximální výškové hladiny zástavby;
- dodržení procenta zastavění pozemku;
- výsadbu pásu zeleně směrem do volné krajiny pro zajištění lepšího zapojení nové zástavby do krajiny;
- u výrobních areálů výsadbu zeleně i směrem k obytné a smíšené obytné zástavbě, obnovu výsadby liniové zeleně podél silnic a komunikací místního významu.

**g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit****g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit**

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

Dopravní infrastruktura:

- VD01** protihlukové opatření – dálnice D1 u Černýše;  
**VD02** protihlukové opatření – dálnice D1 u Soutic;  
**VD03** rozšíření místní komunikace u zastavitelné plochy Z09 - Soutice sever.

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

Územním plánem Soutice nejsou vymezena veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona v platném znění:

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

Územní plán Soutice nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo v souladu s § 101 stavebního zákona.

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

Kompenzační opatření nejsou územním plánem stanovena.

**j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití**

Územní plán Soutice nevymezuje plochy územních rezerv.

**k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno dohodou o parcelaci**

Územní plán Soutice nevymezuje žádné plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování dohoda o parcelaci.

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

Územní plán Soutice nevymezuje žádné plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování zpracování územní studie.

**m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu**

Územní plán Soutice nevymezuje žádné plochy, ve kterých je podmíněno rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu.

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

Územní plán Soutice nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci výstavby).

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

Územní plán Soutice nevymezuje plochy, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace, jen autorizovaný architekt.

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

Textová část návrhu územního plánu Soutice obsahuje 45 číslovaných stran (z toho 2 strany úvodní).

Grafická část územního plánu Soutice obsahuje 3 výkresy:

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