

ARCHTEAM[®]
ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

ÚZEMNÍ PLÁN ŽELEŠICE			
<i>opatření obecné povahy</i>		<i>textová část</i>	
A1.	Územní plán	Zpracovatel :	ARCHTEAM[®] ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ
		Vedoucí projektant :	Doc. Ing. arch. Milan Rak, Ph.D.
		Zodpovědný projektant :	Ing. arch. Iveta Raková
		Vypracoval :	ARCHTEAM
	Datum : leden 2022	Pořizovatel :	Obecní úřad Želešice

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I

Správní orgán, který územní plán vydal:

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:

Oprávněná úřední osoba pořizovatele

Jméno a příjmení:

Funkce:

Podpis:

Obec Želešice

na zasedání Zastupitelstva obce Želešice, usnesení č.

Dne

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Želešice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, s odvoláním na § 171 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, v platném znění

vydává

ÚZEMNÍ PLÁN ŽELEŠICE

Obsah dokumentace

ÚZEMNÍ PLÁN ŽELEŠICE				
ú z e m n í p l á n				
textová část		grafická část		
A1.	Územní plán	B1.	Výkres základního členění území	1: 5 000
		B2.	Hlavní výkres	1: 5 000
		B3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000
o d ů v o d n ě n í ú z e m n í h o p l á n u				
textová část		grafická část		
A2.	Odůvodnění územního plánu	B4.	Koordinační výkres	1: 5 000
		B5.	Výkres širších vztahů	1: 50 000
		B6.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5 000
		B7.	Výkres technické infrastruktury	1: 5 000

Obsah textové části**A1. Územní plán**

- | | |
|--|--------|
| a) vymezení zastavěného území | str. 4 |
| b) základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot | str. 4 |
| c) urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | str. 6 |
| d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití | str.15 |
| e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin | str.20 |
| f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu | str.24 |
| 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 | str.52 |
| h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo | str.53 |
| i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | str.54 |
| j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření | str.54 |
| k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci | str.54 |
| l) 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 | str.55 |
| m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání | str.56 |
| n) stanovení pořadí změn v území | str.56 |
| o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb | str.56 |
| p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části | str.56 |

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území se vymezuje ke dni 11.10.2020 dle zákresu ve výkresech grafické části územního plánu: B1. Výkres základního členění území, B2. Hlavní výkres.

b) základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot**b.1. koncepce rozvoje území obce**

• příznivé životní prostředí - environmentální pilíř udržitelného rozvoje	
odpadové hospodářství	1. Bude podporován a rozvíjen stávající systém odstranění odpadů, sběru tříděného odpadu, sběru šrotu a druhotných surovin.
vodní hospodářství	2. Bude udržován a dále rozvíjen systém zásobování území pitnou vodou. 3. Bude udržován a dále rozvíjen systém odkanalizování území a čištění odpadních vod.
hygiena prostředí	4. Budou respektovány a chráněny vymezené plochy systému sídelní zeleně. 5. Budou dodržovány stanovené podmínky využití vymezených ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byla zajištěna kvalita hygieny prostředí. 6. V návaznosti na plochy bydlení, rekreace a občanského vybavení budou umístovány pouze takové stavby a činnosti, které nebudou mít negativní dopady na kvalitu a hygienu prostředí. 7. Veškeré činnosti povolované v řešeném území řízením dle stavebního zákona budou prováděny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivňování životního prostředí a zdraví obyvatel nad míru přípustnou příslušnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví a hygieny prostředí.
životní prostředí a krajina	8. Budou respektovány a chráněny vymezené plochy krajiny. 9. Bude chráněna a rozvíjena krajinná a lesní cestní síť. 10. Po ukončení těžby v dobývacím prostoru lomu Želešice bude sledována a preferována rekultivace vytěžených ploch ve prospěch krajiny a její ekologické stability.
• hospodářský rozvoj - ekonomický pilíř udržitelného rozvoje	
dopravní a technické vybavení	11. Budou udržovány a rozvíjeny dopravní systémy v území včetně systému pěší a cyklistické dopravy. 12. Budou realizovány silnice a komunikace pro automobilovou dopravu zajišťující prostupnost území a napojení zastavitelných ploch, zejména bude realizován obchvat obce ve vymezené ploše Z37 - přestavba silnice II/152. 13. Budou vytvářeny podmínky pro zajištění dostatečných kapacit veřejných parkovacích stání. 14. Budou udržovány a rozvíjeny stávající systémy technické infrastruktury území. 15. Budou podporovány obnovitelné zdroje energie v plochách, které jsou k těmto účelům určeny a za podmínek, které jsou územním plánem stanoveny.

<p>podpora podnikání a ekonomických subjektů, zvýšení počtu pracovních míst</p>	<p>16. Budou vytvářeny podmínky pro rozvoj podnikání a ekonomických subjektů v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby nebyla narušena kvalita a pohoda bydlení v obci.</p> <p>17. Stavby, provozy a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména z důvodu negativních dopadů na hygienu, životní prostředí a založenou urbanistickou strukturu obce, budou umísťovány do ploch výroby a skladování vymezených v návaznosti na obchvat obce.</p> <p>18. Stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury budou přednostně umísťovány do vymezených stabilizovaných a zastavitelných ploch občanského vybavení, další občanské vybavení a služby budou umísťovány v návaznosti na plochy bydlení a v plochách smíšených obytných.</p>
<p>zvýšení počtu ekonomicky aktivního obyvatelstva</p>	<p>19. Budou vytvářeny podmínky pro využití vymezených ploch bydlení.</p> <p>20. Bude podporován rozvoj občanského vybavení.</p> <p>21. Budou vytvářeny podmínky pro rozvoj počtu pracovních míst a pro rozvoj podnikatelských aktivit trvale bydlicích obyvatel.</p>
<p>podpora rekreace a cestovního ruchu</p>	<p>22. Budou vytvářeny podmínky pro podporu a rozvoj cestovního ruchu v území.</p> <p>23. Rekreční užívání území bude respektovat stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby bylo eliminováno necitlivé rekreační využívání ploch krajiny, nepřipustné rekreační aktivity v krajině nebudou povolovány.</p> <p>24. Ve spolupráci se sousedními územními celky bude podporován a rozvíjen systém cyklostezek a cyklistických a turistických tras.</p>
<p>• soudržnost společenství obyvatel území - sociální pilíř udržitelného rozvoje</p>	
<p>snížení migrace obyvatel, příliv mladých rodin s dětmi</p>	<p>25. Budou vytvářeny podmínky pro nabídku různých druhů bydlení (individuální bydlení v různých typech rodinných domů, hromadné bydlení v bytových domech, nízkonákladové sociální bydlení apod.).</p> <p>26. Budou vytvářeny podmínky pro atraktivnější prostředí obytných částí obce, zejména podporou drobného podnikání a služeb občanského vybavení, zakládáním ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně včetně souvisejících zařízení, např. dětských hřišť a ploch pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, podporou a vytvářením podmínek pro bezpečný pohyb obyvatel a pro zdravé a kvalitní obytné prostředí obce.</p>
<p>veřejná infrastruktura, setkávání obyvatel</p>	<p>27. Budou vytvářeny podmínky pro stabilizaci a rozvoj občanského vybavení veřejné infrastruktury.</p> <p>28. Budou chráněny a rozvíjeny plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně.</p> <p>29. Budou vytvářeny podmínky pro stabilizaci a rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury.</p>
<p>volnočasové aktivity, rekreace a relaxace obyvatel</p>	<p>30. Budou vytvářeny podmínky pro rozšíření nabídky volnočasových aktivit, tyto aktivity budou umísťovány zejména v plochách určených pro sport, tělovýchovu a rekreaci a v souladu se stanoveným využitím ploch s rozdílným způsobem využití, budou vytvářeny podmínky pro realizaci pěších a cyklistických stezek.</p> <p>31. Budou vytvářeny podmínky pro ochranu a zakládání ploch systému sídelní zeleně včetně souvisejících staveb a zařízení pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.</p> <p>32. Budou vytvářeny podmínky pro zakládání veřejné zeleně a dětských hřišť v lokalitách bydlení o velikosti nad 2 ha.</p>

b.2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

• ochrana a rozvoj hodnot území	
civilizační hodnoty	<ol style="list-style-type: none"> 1. Budou vytvářeny podmínky pro zabezpečení trvalé péče o civilizační hodnoty území, zejména o systémy veřejné infrastruktury - dopravní, technické, občanské, o veřejná prostranství a veřejnou zeleň. 2. Budou dodržovány stanovené podmínky pro využití ploch v zastavěném území i v krajině, které zajišťují ochranu a rozvoj civilizačních hodnot. 3. Budou vytvářeny podmínky pro rozvoj krátkodobé i dlouhodobé rekreace.
kulturní hodnoty	<ol style="list-style-type: none"> 4. Budou vytvářeny podmínky pro zabezpečení trvalé péče o kulturní hodnoty území. 5. Budou vytvářeny podmínky pro ochranu založené urbanistické struktury obce a převládajícího charakteru její zástavby.
přírodní a krajinné hodnoty	<ol style="list-style-type: none"> 6. Budou vytvářeny podmínky pro zabezpečení trvalé péče o přírodní hodnoty území. 7. Budou dodržovány stanovené podmínky pro využití ploch v krajině. 8. Budou respektovány a chráněny vymezené prvky územního systému ekologické stability. 9. Veškeré činnosti v území budou prováděny s ohledem na přírodní a krajinné hodnoty území. 10. Budou dodržovány stanovené základní podmínky ochrany krajinného rázu území. 11. V navazujících projektových dokumentacích bude brán zřetel na minimalizaci vlivů na půdní fond. 12. V navazujících projektových dokumentacích bude při konkrétním řešení jednotlivých návrhů konkrétních staveb maximálně respektováno hledisko ochrany krajinného rázu

c) urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**c.1. urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice**

Veškeré rozhodování a činnosti v území budou povolovány a prováděny v souladu se stanovenými zásadami urbanistické koncepce a urbanistické kompozice tak, aby bylo dosaženo naplnění stanovených závazných cílů urbanistického rozvoje obce.

c.1.1. závazné cíle urbanistického rozvoje obce

1. Ochrana a zlepšení kvality a pohody bydlení v obci.
2. Ochrana založené urbanistické a architektonické struktury obce.
3. Ochrana a zlepšení kvality životního prostředí.
4. Ochrana krajinného rázu území.

c.1.2. závazné zásady urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice platné pro veškeré stavby, činnosti a záměry v území

1. Stavby pro bydlení ve stabilizované nebo souvislé zástavbě je možné umísťovat pouze v jedné řadě podél původních nebo nově vzniklých ulic, a to při zachování uliční čáry zástavby.
2. Nové stavby v území budou v maximální možné míře reflektovat nejbližší okolí stavby a nebudou pohledově narušovat dominantní kulturní a krajinné hodnoty území, budou zachovávat původní charakter a strukturu území, stávající uliční síť, souvislou uliční frontu v uliční zástavbě a výškově budou navazovat na výškovou hladinu okolní zástavby tak, aby nebyla narušena převažující výšková hladina nejbližšího okolí stavby.
3. Nová výstavba ve vymezených zastavitelných plochách bude vždy v maximální možné míře postupovat ve směru od zastavěného území do volné krajiny, nikoli naopak, rozvojové lokality budou zajištěny dopravní a technickou infrastrukturou.
4. Při povolování staveb postupovat tak, aby byl minimalizován reálný zábor půdního fondu, byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezaplněných pozemků.
5. Skryvku kulturních vrstev půdy realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby.
6. Při realizaci záměrů v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy.
7. V hlukově ohroženém území a území ohroženém otřesy z těžební činnosti nebudou umísťovány stavby s chráněnými prostory definovanými platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví bez účinného ochranného opatření proti negativním vlivům na veřejné zdraví, zejména bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.
8. V jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití lze povolit stavby, zařízení a činnosti uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití tehdy, jestliže:
 - a) svým charakterem, počtem, polohou, stavebním objemem, výškou, rozlohou, vzhledem a účelem neodporují charakteru předmětné lokality,
 - b) nemohou být zdrojem závad nebo vlivů, které by ovlivnily negativně nad legislativně přípustnou míru životní prostředí nebo by omezily hlavní a přípustné využití okolních ploch,
 - c) mají zajištěno odpovídající napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, včetně odstavování či parkování vozidel,
 - d) není jejich realizace a užívání omezeno dalšími platnými právními předpisy.
9. Ve volné krajině ani v zastavěném území nebudou prováděny zásahy, které by snížily ekologickou stabilitu území a znehodnotily by krajinný ráz území.
10. Využití pozemků v krajině i zastavěném území musí být v souladu s jejich historickým charakterem, kapacitními a technickými možnostmi.
11. Veškeré zásahy v krajině musí směřovat k zachování hodnot území, např. zachování prostorové skladby pozemků, cest a komunikačních sítí, systémů alejí a vegetačních pásů, stromů ve skupinách i solitérních včetně jejich prostorové a proporční účinnosti, vodotečí a vodních ploch, stávající výškové hladiny zástavby a architektonických dominant území.
12. Veškeré záměry v zastavěném území obce budou posuzovány z hlediska vlivu na urbanistický a architektonický charakter obce, stavební zásahy a nové stavby nesmí mít negativní vliv na hodnoty území, pohledově nesmí narušovat převažující výškovou hladinu zástavby obce.
13. Veškeré záměry v území budou plně respektovat urbanistickou strukturu obce, tj. rozložení a parcelaci zástavby s volnými zelenými plochami.

14. Využitím ploch nebude znemožněno vedení silnic v plynulých trasách, a to v průjezdním úseku v šířce odpovídající jejich funkční skupině a zatížení, a mimo průjezdní úsek v souladu s Návrhovou kategorizací krajských silnic JMK, silnice na území obce budou upravovány v souladu s Návrhovou kategorizací krajských silnic JMK.
15. Stavby komunikací budou vyhovovat příjezdu a přístupu techniky jednotek integrovaného záchranného systému včetně hasičských záchranných sborů.
16. Rozmístění, technické a dispoziční řešení jednotlivých staveb v území bude splňovat podmínky možnosti zajištění ochrany obyvatelstva.
17. V rozvojových lokalitách budou v dostatečné míře rozmístěny hydranty požární vody, nové vodovodní řady budou v maximální možné míře řešeny jako vodovody požární; zásobování nové zástavby požární vodou bude řešeno dle oborových předpisů.
18. Pokud bude v rámci navazující projektové dokumentace zjištěno, že záměr nelze zajistit požární vodou ze stávajících odběrných míst ani z požárních vodovodů, je nutné navrhnout zajištění požární vodou z jiného zdroje (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch).
19. Veškerá výstavba v území bude v maximální míře řešena tak, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů z území, v maximální možné míře budou při likvidaci dešťových vod využity všechny možnosti pro vsakování, akumulaci a zdržení vody v krajině.
20. V plochách pro bydlení a občanské vybavení nebudou umísťovány stožáry a věže radiokomunikačních a telekomunikačních zařízení.
21. Ve všech plochách lze umísťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu.
22. Pokud není stanoveno jinak, budou mít nové jednopodlažní stavby maximální výšku od původního rostlého terénu 8 m, dvoupodlažní stavby 10 m a třípodlažní stavby 13 m.
23. Při umísťování nových zdrojů hluku, vibrací, prachu, zápachu a jiného znečištění životního prostředí musí být respektovány nejen vymezené stávající stabilizované, ale i nově navrhované chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví.

c.2. vymezení zastavitelných ploch

- plochy s rozdílným způsobem využití

Územním plánem se vymezují jako zastavitelné plochy následující plochy s rozdílným způsobem využití:

<i>plochy s rozdílným způsobem využití</i>	<i>index využití</i>
plochy bydlení - v rodinných domech	BI
plochy občanského vybavení	OV
plochy smíšené obytné - venkovské	SV
plochy a koridory dopravní infrastruktury - silniční	DS
plochy a koridory dopravní infrastruktury - místní	DM
plochy výroby a skladování - průmyslové	VL
plochy výroby a skladování - s malou zátěží	VM
plochy veřejných prostranství	PV
plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	PZ

- zastavitelné plochy a koridory

Územním plánem se dle zákresu ve výkrese B2. Hlavní výkres vymezují následující zastavitelné plochy a koridory:

zastavitelné plochy a koridory				
ID plochy	index využití	specifické podmínky využití	dohoda o parcelaci územní studie regulační plán	zásady etapizace
Z1	SV	<ul style="list-style-type: none"> - v hlukově ohroženém území silnice nebudou umísťovány stavby pro bydlení bez účinného ochranného opatření proti negativním vlivům ze silniční dopravy, zejména bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech - dopravní obsluha a připojení plochy je přípustné pouze jedním dopravním připojením na stávající silnici II/152 - maximální počet rodinných domů: 20 	DP4	-
Z1a	SV	<ul style="list-style-type: none"> - v hlukově ohroženém území silnice nebudou umísťovány stavby pro bydlení bez účinného ochranného opatření proti negativním vlivům ze silniční dopravy, zejména bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech - intenzita využití pozemků: koeficient zeleně bude minimálně 0,9 - intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: bude maximálně 0,5 	-	-
Z2	SV	<ul style="list-style-type: none"> - v hlukově ohroženém území silnice nebudou umísťovány stavby pro bydlení bez účinného ochranného opatření proti negativním vlivům ze silniční dopravy, zejména bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech 	-	-
Z3	SV	<ul style="list-style-type: none"> - podmínkou reálného využití je ověření technického stav meliorací na dotčených plochách a případně navrzení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení - intenzita využití pozemků: koeficient zeleně bude minimálně 0,75 	US5	-
Z4	PV	<ul style="list-style-type: none"> - podmínkou reálného využití je ověření technického stav meliorací na dotčených plochách a případně navrzení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení 	US5	-
Z5	SV	<ul style="list-style-type: none"> - v dalším stupni projektové přípravy bude provedeno vyhodnocení ohrožení území záplavovými vodami a navržena opatření na ochranu staveb před povodní - stavby, terénní úpravy nebo zařízení umístěná v této ploše nebudou zhoršovat průtok záplavových vod - podmínkou reálného využití je ověření technického stav meliorací na dotčených plochách a případně navrzení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení 	DP1	-

Z6	DM	<ul style="list-style-type: none"> - v dalším stupni projektové přípravy bude provedeno vyhodnocení ohrožení území záplavovými vodami a navržena opatření na ochranu staveb před povodní - stavby, terénní úpravy nebo zařízení umístěná v této ploše nebudou zhoršovat průtok záplavových vod - podmínkou reálného využití je ověření technického stav meliorací na dotčených plochách a případně navržení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení 	DP1	-
Z7	SV	<ul style="list-style-type: none"> - stavby, terénní úpravy nebo zařízení umístěná v této ploše nebudou zhoršovat průtok záplavových vod - podmínkou reálného využití je ověření technického stav meliorací na dotčených plochách a případně navržení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení 	DP1	-
Z7a	PZ	<ul style="list-style-type: none"> - v dalším stupni projektové přípravy bude provedeno vyhodnocení ohrožení území záplavovými vodami a navržena opatření na ochranu staveb před povodní - stavby, terénní úpravy nebo zařízení umístěná v této ploše nebudou zhoršovat průtok záplavových vod 	DP1	-
Z10	OV	-	-	-
Z11a	VM	<ul style="list-style-type: none"> - využití plochy je podmíněno výsadbou izolační vzrostlé zeleně na vnitřním obvodu plochy podél budoucího obchvatu obce v minimální šířce 20 m - využitím plochy nesmí dojít ke zvýšení zátěže přístupových komunikací těžkou nákladní dopravou s dopadem na kvalitu a pohodu bydlení staveb s chráněnými prostory definovanými platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, umístěných podél těchto přístupových komunikací - dopravní obsluha a napojení plochy na veřejnou dopravní infrastrukturu nebude řešena přímým napojením na obchvat obce - využití plochy je podmíněno prvotní realizací komunikace umístěné v ploše Z37b jako nepřímého dopravního napojení plochy na obchvat obce - maximální přípustná výška staveb je 7,8m od terénu 	-	-
Z12	PZ	-	-	-
Z12a	PZ	- plochu je možné využít pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu, pokud bude zajištěn koeficient zeleně min 0,5	-	-
Z13	SV	- intenzita využití pozemků: koeficient zeleně bude minimálně 0,75; tento koeficient se neuplatní na pozemku p.č. 401/3	DP2	-
Z13a	DM	- plocha je vymezena pro umístění veřejně přístupné komunikace, umístění jiných staveb, vyjma podzemních staveb technické infrastruktury, je nepřípustné	DP2	-
Z14	SV	-	-	-

Z16	VL	- podmínkou reálného využití je ověření technického stav meliorací na dotčených plochách a případně navržení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení - koeficient zeleně bude min. 0,4 - dopravní obsluha a napojení plochy na veřejnou dopravní infrastrukturu nebude řešeno přímým napojením na obchvat obce - v dalším stupni projektové přípravy bude provedeno vyhodnocení ohrožení území záplavovými vodami a navržena opatření na ochranu staveb před povodní	-	-
Z19	PZ	-	-	-
Z19a	SV	-	-	-
Z21	SV	-	-	-
Z21a	SV	- v ploše je možné umístit jen jednu hlavní stavbu rodinného domu	-	-
Z22	SV	-	US4	-
Z23	SV	-	US4	-
Z24	DM	-	US4	-
Z25	DM	- podmínkou reálného využití je ověření technického stav meliorací na dotčených plochách a případně navržení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení	-	-
Z27	SV	- podmínkou reálného využití je ověření technického stav meliorací na dotčených plochách a případně navržení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení	-	-
Z29	PZ	-	-	-
Z30	BI	- podmínkou reálného využití je ověření technického stav meliorací na dotčených plochách a případně navržení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení	-	-
Z31	BI	- podmínkou reálného využití je ověření technického stav meliorací na dotčených plochách a případně navržení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení	-	-
Z32	BI	- podmínkou reálného využití je ověření technického stav meliorací na dotčených plochách a případně navržení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení	-	-
Z32a	BI	-	-	-
Z32b	BI	-	-	-
Z33	BI	- podmínkou reálného využití je ověření technického stav meliorací na dotčených plochách a případně navržení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení	-	-

Z33a	BI	- podmínkou reálného využití je ověření technického stav meliorací na dotčených plochách a případně navržení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení	-	-
Z35	PV	- podmínkou reálného využití je ověření technického stav meliorací na dotčených plochách a případně navržení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení	-	-
Z36	PZ	- podmínkou reálného využití je ověření technického stav meliorací na dotčených plochách a případně navržení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení	-	-
Z37	DS	<ul style="list-style-type: none"> - v navazujícím stupni projektové dokumentace bude řešen kontakt dopravní stavby s vymezeným stabilizovaným biocentrem regionálního významu RBC 212 tak, aby nedošlo ke snížení jeho ekologické stability a byla zajištěna ochrana krajinných hodnot nacházejících se uvnitř biocentra - stavby, terénní úpravy nebo zařízení umístěné v této ploše nebudou zhoršovat průtok záplavových vod - umístěním staveb v této ploše nebude narušeno odvodnění zemědělských půd - bude zajištěna prostupnost území pro zemědělské stroje a techniku potřebnou pro údržbu a hospodaření na přilehlé zemědělské a lesní půdě - v navazujícím stupni projektové dokumentace bude řešeno bezpečné křížení silničního obchvatu s pěší a cyklistickou dopravou - v navazujícím stupni projektové dokumentace bude zpracována akustická studie vlivů silničního obchvatu s uvedením počtu exponovaných obyvatel a hodnocením zdravotních rizik včetně návrhu případných protihlukových opatření - podmínkou reálného využití je ověření technického stav meliorací na dotčených plochách a případně navržení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení - na přeložku silnice II. třídy nebudou přímo připojovány jednotlivé nemovitosti - v navazujících plochách s rozdílným způsobem využití je přípustné umístění staveb vyvolaných v souvislosti s realizací dopravní stavby v této ploše, např. přeložky technické infrastruktury, účelových komunikací apod. - plochy, které nebudou využity k umístění dopravní stavby a souvisejících staveb, budou ponechány ve stabilizovaném využití 	-	-
Z37a	DM	-	-	-
Z37b	DM	-	-	-
Z37c	DM	-	-	-
Z38	DS	<ul style="list-style-type: none"> - umístění stavby ve vymezeném koridoru nebude snižovat ekologickou stabilitu a přírodní hodnotu regionálního biocentra RBC 212 - pozemky, které nebudou využity pro umístění stavby, budou ponechány ve stabilizovaném využití 	-	-
Z39	DM	- využití plochy nebude mít negativní vlivy na skladebné části ÚSES a VKP niva	-	-

Z40	DM	-	-	-
Z42	DS	- koridor je určen výhradně pro umístění silničního tělesa obchvatu obce Hajany, silnice II/152, umístění jiných staveb je v ploše koridoru nepřipustné - využití plochy nebude mít negativní vliv na ekologickou stabilitu ÚSES obce Želešice - pozemky, které nebudou využity pro stavbu tělesa silnice a související stavby, zůstanou součástí stabilizovaného stavu, bez záboru půdního fondu	-	-

c.3. vymezení ploch přestavby

- plochy s rozdílným způsobem využití

Územním plánem se dle vymezují jako plochy přestavby následující plochy s rozdílným způsobem využití:

<i>plochy s rozdílným způsobem využití</i>	<i>index využití</i>
plochy dopravní infrastruktury - místní	DM
plochy bydlení - v bytových domech	BH

- plochy přestavby

Územním plánem se dle zákresu ve výkrese B2. Hlavní výkres vymezují následující plochy přestavby:

<i>plochy přestavby</i>				
<i>ID plochy</i>	<i>index využití</i>	<i>specifické podmínky využití</i>	<i>dohoda o parcelaci územní studie regulační plán</i>	<i>zásady etapizace</i>
P1	DM	-	-	-
P2	BH	- podmínkou využití plochy jsou maximálně dvě využívaná podlaží pro bydlení a zajištění odstavení vozidel uvnitř vymezené plochy P2; budování samostatně stojících nebo řadových garáží je nepřipustné; přípustné je integrované garážování vozidel v rámci objektu pro bydlení	-	-

c.4. vymezení systému sídelní zeleně

- plochy s rozdílným způsobem využití

Územním plánem se dle zákresu ve výkrese B2. Hlavní výkres vymezují jako plochy systému sídelní zeleně následující plochy s rozdílným způsobem využití:

<i>plochy s rozdílným způsobem využití</i>	<i>index využití</i>
plochy a koridory systému sídelní zeleně	ZS

Územním plánem se dle zákresu ve výkrese B2. Hlavní výkres vymezuje následující nové plochy systému sídelní zeleně:

<i>plochy systému sídelní zeleně</i>				
<i>ID plochy</i>	<i>index využití</i>	<i>specifické podmínky využití</i>	<i>dohoda o parcelaci územní studie regulační plán</i>	<i>zásady etapizace</i>
N7	ZS	- ve vymezené ploše je možné podél ploch dopravní infrastruktury umístit protihluková opatření stavební i nestavební povahy - plochu je možné využít pro dočasnou deponii inertního materiálu	-	-
N8	ZS	-	-	-
N9	ZS	- ve vymezené ploše je možné podél ploch dopravní infrastruktury umístit protihluková opatření stavební povahy	-	-
N10	ZS	- ve vymezené ploše je možné podél ploch dopravní infrastruktury umístit protihluková opatření stavební povahy	-	-
N11	ZS	-	-	-
N12	ZS	-	-	-
N13	ZS	- ve vymezené ploše je možné podél ploch dopravní infrastruktury umístit protihluková opatření stavební povahy	-	-
N14	ZS	- v ploše je přípustné na základě dohody o parcelaci realizovat komunikaci pro dopravní připojení plochy Z13	DP2	-
N15	ZS	- ve vymezené ploše je možné podél ploch dopravní infrastruktury umístit protihluková opatření stavební povahy	-	-
N16	ZS	-	-	-
N20	ZS	- vymezený koridor je určen pro výsadbu ochranné izolační zeleně, minimální šířka pásu vzrostlé zeleně příp. protihlukového zemního valu bude 20 m	-	-
N21	ZS	- vymezený koridor je určen pro výsadbu ochranné izolační zeleně, minimální šířka pásu vzrostlé zeleně příp. protihlukového zemního valu bude 20 m	-	-
N23	ZS	- vymezený koridor je určen pro výsadbu ochranné izolační zeleně, minimální šířka pásu vzrostlé zeleně příp. protihlukového zemního valu bude 20 m	-	-
N24	ZS	-	-	-
N25	ZS	- vymezený koridor je určen pro výsadbu ochranné izolační zeleně, minimální šířka pásu vzrostlé zeleně příp. protihlukového zemního valu bude 20 m	-	-
N26	ZS	-	-	-
N27	ZS	-	-	-
N28	ZS	-	-	-
N29	ZS	-	-	-

Při využití ploch systému sídelní zeleně budou v maximální možné míře ponechány části ploch v zemědělské půdě (zahrady) s obdobnou ekologickou funkcí.

d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d.1. dopravní infrastruktura

d.1.1. dálnice, silnice a dopravní vybavení

Územním plánem se silniční systém obce doplňuje o následující dopravní stavby:

<i>ID plochy</i>	<i>index využití</i>	<i>koncepce rozvoje dopravní infrastruktury - silnic a dopravního vybavení</i>
Z37	DS	- II/152 Želešice obchvat, včetně souvisejících staveb
Z38	DS	- dálnice D52/JT Rajhrad - Chrlice (D2)
Z42	DS	- II/152 Ořechov - Hajany, obchvat

Vymezené plochy a koridory dopravní infrastruktury zahrnují možný zastavitelný prostor pro umístění silničního tělesa a s ním souvisejících staveb. V dalším stupni projektové dokumentace po přesném umístění silničního tělesa a souvisejících staveb a opatření budou zbývající pozemky uvnitř vymezených zastavitelných ploch a koridorů dopravní infrastruktury ponechány v půdním fondu dle stabilizovaného využití.

Dopravní připojení vymezených zastavitelných ploch navazujících na pozemky silnic bude provedeno v maximální možné míře ze stávajících odbočení nebo z vedlejších komunikací. Případná nová připojení budou řešena jako kolmá.

Zřizování souvisejících součástí komunikací - např. náspů, zářezů, opěrných zdí, protihlukových stěn, mostů, doprovodné a izolační zeleně je umožněno v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

d.1.2. komunikace, manipulační plochy, parkovací plochy

Územním plánem se komunikační systém obce koncepčně doplňuje o následující vymezené dopravní stavby:

<i>ID plochy</i>	<i>index využití</i>	<i>koncepce rozvoje dopravní infrastruktury - místních komunikací a parkovacích ploch</i>
P1	DM	- místní komunikace
Z6	DM	- místní komunikace
Z13a	DM	- místní komunikace
Z24	DM	- místní komunikace
Z25	DM	- místní komunikace
Z37a	DM	- místní komunikace
Z37b	DM	- místní komunikace
Z37c	DM	- místní komunikace

Zřizování související dopravní infrastruktury, tj. garáží, manipulačních ploch, parkovacích ploch a odstavných stání je umožněno v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

d.1.3. pěší a cyklistická doprava

Územním plánem se systém pěší a cyklistické dopravy koncepčně doplňuje o následující dopravní stavby vymezené ve stanovených cyklistických trasách:

ID plochy	index využití	koncepce rozvoje dopravní infrastruktury - pěších tras a cyklistických stezek
Z39	DM	- komunikace, cyklostezka
Z40	DM	- komunikace, cyklostezka

Další pěší a cyklistické stezky lze v případě potřeby umisťovat v území v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití, přednostně v plochách dopravní infrastruktury místní, v ostatních plochách jako související dopravní infrastrukturu nebo jako infrastrukturu pro posílení rekreace a cestovního ruchu území.

d.1.4. hromadná doprava autobusová a železniční

Systém hromadné dopravy se územním plánem nemění.

Autobusové zastávky je možné zřizovat přednostně v rámci vymezených ploch dopravní infrastruktury, v ostatních plochách jako související dopravní infrastrukturu.

d.1.5. vodní doprava

Systém vodní dopravy se územním plánem nemění.

d.1.6. letecká doprava

Systém letecké dopravy se územním plánem nemění.

d.2. technická infrastruktura

d.2.1. zásobování pitnou vodou

Systém zásobování pitnou vodou se územním plánem nemění.

V místech potřeby bude stávající vodovod rozšiřován formou vodovodních přípojek v rámci využití vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.

Nové vodovodní přípojky, páteřní vodovodní řady a případně nové individuální vodní zdroje (studny) budou v území prováděny v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jako stavby související technické infrastruktury.

Podmínky pro zásobování pitnou vodou nových staveb

V místech založeného systému veřejného zásobování pitnou vodou budou nové stavby připojeny na veřejnou vodovodní síť. V ostatním území budou nové stavby zásobovány pitnou vodou individuálně.

Požární voda

Pro protipožární zajištění budou sloužit zdroje požární vody (odběrná místa, požární vodovody, požární nádrže, studny).

Nouzové zásobování pitnou vodou

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajištěno dopravou pitné vody cisternami a bude doplňováno dovozem balené vody.

d.2.2. čištění odpadních vod

Systém odvádění a čištění odpadních vod se územním plánem nemění.

V místech potřeby bude stávající kanalizační síť rozšiřována formou kanalizačních přípojek v rámci využití vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.

Nové kanalizační přípojky, páteřní kanalizační řady a případně nová individuální zařízení na čištění nebo jímání odpadních vod budou v území prováděny v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jako stavby související technické infrastruktury.

Podmínky pro odkanalizování nových staveb

V místech založeného systému odkanalizování území a čištění odpadních vod budou nové stavby připojeny na veřejnou kanalizační síť. V ostatním území bude odvádění a čištění odpadních vod z nových i stávajících staveb prováděno v souladu s platnou legislativou.

Stávající čistící zařízení budou v případě stavebních úprav objektů, kde vznikají odpadní vody, kontrolována a doplněna, či jinak upravena tak, aby splňovala požadavky platné legislativy.

S dešťovými vodami bude nakládáno dle platné legislativy. Preferována budou opatření, která zamezí nárůstu maximálních průtoků v recipientech, tj. zasakování, odpařování, retence, řízené vypouštění nebo jejich vzájemná kombinace.

Při využití ploch občanského vybavení (OV), ploch dopravní infrastruktury (DS, DM), ploch výroby a skladování (VL, VM) a ploch veřejných prostranství (PV, PZ) budou na základě provedených výpočtů odtoku dešťových vod při realizaci konkrétních staveb provedena opatření na likvidaci přebytečných dešťových vod, a to dle výše uvedených možností, tj. zasakování, odpařování, retence, řízené vypouštění nebo jejich vzájemná kombinace.

d.2.3. nakládání s odpady

Koncepce systému nakládání s odpady se územním plánem nemění.

Zařízení pro nakládání s odpady je možné umístit ve vymezených plochách výroby a skladování, případně v plochách technické infrastruktury, a to tak, aby nebyly narušeny hygienické podmínky okolních obytných ploch. Preferováno je umístění v návaznosti na stávající plochy téhož využití a souběžné provádění opatření na eliminaci případných negativních dopadů na obytné území obce a krajinný ráz území.

Zařízení pro kompostování biologického odpadu je možné umístit v plochách výroby a skladování, které jsou vymezeny bez návaznosti na plochy bydlení a občanského vybavení.

Pro uskladnění inertního materiálu mohou sloužit protihlukové zemní valy, které budou zřizovány v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

d.2.4. zásobování plynem

Koncepce systému zásobování území plynem se územním plánem nemění.

V místech potřeby bude stávající plynovodní rozvodná síť rozšiřována formou plynovodních přípojek v rámci využití vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.

d.2.5. zásobování elektrickou energií

Koncepce systému zásobování území elektrickou energií se územním plánem nemění.

V místech potřeby bude stávající nadzemní i podzemní elektroenergetické vedení rozšiřováno formou přípojek v rámci využití vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.

Elektroenergetické rozvody a stavby jsou koncepčně přípustné v rámci ploch s rozdílným způsobem využití jako související technická infrastruktura.

V případě potřeby bude při využití zastavitelných ploch dotčených nadzemním elektroenergetickým vedením provedeno přeložení tohoto vedení.

Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů lze v území umístit v rozsahu a v plochách dle stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

d.2.6. zásobování teplem

Koncepce systému zásobování území teplem se územním plánem nemění.

Kombinovaná výroba tepla a elektřiny na bázi spalování komunálních odpadů je v území nepřípustná.

d.2.7. radiokomunikace, telekomunikace

Koncepce systému radiokomunikační a telekomunikační sítě se územním plánem nemění.

V místech potřeby bude stávající nadzemní i podzemní vedení rozšiřováno formou přípojek v rámci využití vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.

d.3. občanské vybavení

Územním plánem se dle zákresu ve výkrese B2. Hlavní výkres vymezují jako plochy občanského vybavení následující plochy s rozdílným způsobem využití:

<i>index využití</i>	<i>plochy s rozdílným způsobem využití</i>
OV	plochy občanského vybavení
OS	plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova
OH	plochy občanského vybavení - hřbitov

Další stavby občanského vybavení budou v území umísťovány v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití, a to zejména následujícím způsobem:

<i>index využití</i>	<i>plochy s rozdílným způsobem využití</i>	<i>umístění staveb občanského vybavení</i>
BH	plochy bydlení - v bytových domech	- občanské vybavení a služby slučitelné s bydlením a sloužící zejména obyvatelům vymezené plochy a blízkého okolí
BI	plochy bydlení - v rodinných domech	
RI	plochy rekreace - individuální	- občanské vybavení a služby slučitelné s rekreací a sloužící rekreativním vymezené plochy a blízkého okolí
SV	plochy smíšené obytné - venkovské	- občanské vybavení a služby slučitelné s bydlením

DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční	- občanské vybavení a služby související s provozem na pozemních komunikacích, např. čerpací stanice pohonných hmot, motorest, pneuservis, zastávky a přístřešky hromadné dopravy, pokud tyto stavby neomezí silniční provoz
DM	plochy dopravní infrastruktury - místní	- zastávky a přístřešky hromadné dopravy
VL	plochy výroby a skladování - průmyslové	- občanské vybavení a služby výrobního charakteru, které jsou neslučitelné s bydlením, a další související občanské vybavení, např. podnikový obchodní prodej, administrativa, ubytovna zaměstnanců
VM	plochy výroby a skladování - s malou zátěží	
VS	plochy výroby a skladování - zemědělské	
PV	plochy veřejných prostranství	- občanské vybavení a služby související s užíváním veřejných prostranství, např. dětská hřiště, sezónní stánkový prodej, dočasné stavby pro kulturní a uměleckou produkci
PZ	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	

Územním plánem se koncepčně dle zákresu ve výkresu B2. Hlavní výkres vymezují následující nové plochy občanského vybavení:

ID plochy	index využití	koncepce rozvoje občanského vybavení
Z10	OV	- občanské vybavení veřejné infrastruktury

d.4. veřejná prostranství

Územním plánem se dle zákresu ve výkresu B2. Hlavní výkres vymezují jako plochy veřejných prostranství plochy s rozdílným způsobem využití:

index využití	plochy s rozdílným způsobem využití
PV	plochy veřejných prostranství
PZ	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

Územním plánem se koncepčně dle zákresu ve výkresu B2. Hlavní výkres vymezují následující nové plochy veřejných prostranství:

ID plochy	index využití	koncepce rozvoje veřejných prostranství
Z4	PV	- veřejné prostranství
Z7a	PZ	- veřejná zeleň
Z12	PZ	- veřejná zeleň
Z12a	PZ	- veřejná zeleň
Z19	PZ	- veřejná zeleň

Z29	PZ	- veřejná zeleň a komunikace
Z35	PV	- veřejné prostranství
Z36	PZ	- veřejná zeleň

V případě potřeby budou v plochách bydlení, plochách smíšených obytných, plochách občanského vybavení a plochách rekreace umísťovány související plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně v rámci využití vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.

Další související veřejná prostranství a veřejná zeleň budou v území umísťovány dle územně plánovacích podkladů, v jejichž rámci bude umístění a potřebný rozsah veřejných prostranství dle platné legislativy prověřen.

Plochy veřejných prostranství budou mít podobu veřejně přístupných zpevněných, převážně zpevněných, nezpevněných nebo převážně nezpevněných ploch, veřejné zeleně a veřejných parkovacích ploch a budou navazovat na stávající komunikační systém a uspořádání území.

e) koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

e.1. vymezení ploch krajiny a ploch pro dobývání ložisek nerostů

- plochy s rozdílným způsobem využití

Územním plánem se dle zákresu ve výkresu B2. Hlavní výkres vymezují jako plochy krajiny a plochy pro dobývání ložisek nerostů následující plochy s rozdílným způsobem využití:

<i>index využití</i>	<i>plochy s rozdílným způsobem využití</i>
VV	plochy vodní a vodohospodářské
NZ	plochy zemědělské
NO	plochy zemědělské - ovocné sady
NL	plochy lesní
NP	plochy přírodní
NS	plochy smíšené nezastavěného území
TZ	plochy těžby nerostů - zastavitelné
TN	plochy těžby nerostů - nezastavitelné

- plochy změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití

Územním plánem se koncepčně dle zákresu ve výkresu B2. Hlavní výkres vymezují následující nové plochy krajiny:

<i>plochy krajiny</i>				
<i>ID plochy</i>	<i>index využití</i>	<i>specifické podmínky využití</i>	<i>územní studie</i>	<i>zásady etapizace</i>
N1	NS	- zeleň přírodě blízkého ekosystému k doplnění regionálního biokoridoru RBK1489	-	-
N2	NP	- zeleň přírodě blízkého ekosystému k doplnění lokálního biocentra LBC8	-	-
N3	NS	- zeleň přírodě blízkého ekosystému k doplnění regionálního biokoridoru RBK1489	-	-
N4	NS	- zeleň přírodě blízkého ekosystému k doplnění regionálního biokoridoru RBK1489	-	-
N5	NS	- zeleň přírodě blízkého ekosystému k založení části regionálního biokoridoru RBK1491A	-	-
N18	NP	- zatravnění, zalesnění, doprovodná, izolační a krajinná zeleň včetně vodních ploch přírodního nebo přírodě blízkého ekosystému k rekultivaci krajiny a obnově ekologické stability území	-	-
N19	NP	- zatravnění, zalesnění, doprovodná, izolační a krajinná zeleň včetně vodních ploch přírodního nebo přírodě blízkého ekosystému k rekultivaci krajiny a obnově ekologické stability území	-	-

Ve vymezených plochách krajiny mohou být umístěny pouze takové stavby a opatření, které jsou v souladu se stanoveným způsobem využití a využitím nezastavěného území uváděným stavebním zákonem.

Použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů - STG).

e.2. územní systém ekologické stability (ÚSES)

Územním plánem se dle zákresu ve výkrese B2. Hlavní výkres a v koordinaci se sousedními územními celky vymezuje následující systém ekologické stability území:

<i>označení</i>	<i>prvek ÚSES</i>
• regionální ÚSES	
RBC212	- stabilizované biocentrum Želešický hájek
RBK1489	- stabilizovaný biokoridor, částečně k doplnění
RBK1491A	- biokoridor k založení
• lokální ÚSES	
LBC1	- stabilizované biocentrum - les přírodě blízkého ekosystému na trase ÚSES obce Moravany
LBC2	- stabilizované biocentrum - les přírodě blízkého ekosystému na trase LBK1
LBC3	- stabilizované biocentrum - les a zeleň přírodě blízkého ekosystému na trase LBK1
LBC4	- stabilizované biocentrum - zeleň přírodě blízkého ekosystému na trase LBK1
LBC5	- stabilizované biocentrum - les a zeleň přírodě blízkého ekosystému na trase RBK1489 a LBK3

LBC6	- stabilizované biocentrum - les a zeleň přírodě blízkého ekosystému na trase LBK3
LBC7	- stabilizované biocentrum - les přírodě blízkého ekosystému na trase RBK1489 a LBK3
LBC8	- biocentrum k doplnění - les a zeleň přírodě blízkého ekosystému na trase RBK1489
LBC9	- stabilizované biocentrum - les přírodě blízkého ekosystému na trase RBK1489 a LBK4
LBC10	- stabilizované biocentrum - les přírodě blízkého ekosystému na trase RBK1489
LBC11	- stabilizované biocentrum - les přírodě blízkého ekosystému na trase LBK4
LBK1	- stabilizovaný biokoridor - zemědělská krajina a zeleň přírodě blízkého ekosystému, propojení biocentra LBC4 v systému ekologické stability
LBK2	- stabilizovaný biokoridor, částečně k doplnění - zemědělská krajina a zeleň přírodě blízkého ekosystému, propojení biocentra LBC1, LBC2, LBC3 a LBC4 v systému ekologické stability
LBK3	- stabilizovaný biokoridor, částečně k doplnění - vodní tok, břehové porosty a zeleň přírodě blízkého ekosystému, propojení biocentra LBC5, LBC6, LBC7 a RBC212 v systému ekologické stability
LBK4	- stabilizovaný biokoridor - les přírodě blízkého ekosystému, propojení biocentra LBC9 a LBC11 v systému ekologické stability
LBK5	- stabilizovaný biokoridor - les přírodě blízkého ekosystému na trase ÚSES obce Moravany

V ploše vymezených prvků ÚSES je chráněna přirozená dřevinná skladba. Ve skladebných částech ÚSES, které jsou vymezeny v lesních porostech, je nutné druhovou skladbu postupně přeměňovat ve prospěch autochtonních druhů.

Pro zakládání a doplňování prvků ÚSES je žádoucí využívat rostlinný materiál z místních zdrojů, druhová skladba bude odpovídat přirozené vegetaci daného prvku a stanovištním podmínkám.

Na pozemcích určených pro ochranu a tvorbu ÚSES nelze měnit stávající kulturu za kulturu nižšího stupně ekologické stability, ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko-stabilizační funkce.

Plochy vymezených prvků ÚSES jsou nezastavitelné. V plochách vymezených prvků ÚSES nelze provádět zásahy, které by mohly vést k ohrožení či oslabení funkce vymezeného prvku ÚSES. Mezi takové zásahy patří umísťování staveb, pozemkové úpravy, odvodňování pozemků, umělé regulace vodních toků a nádrží, těžba nerostů.

V plochách vymezených prvků ÚSES mohou být výjimečně umísťována protipovodňová opatření a stavby dopravní a technické infrastruktury takovým způsobem, aby co nejkratším úsekem přetínaly daný prvek ÚSES a nesnižovaly podstatným způsobem schopnost ekosystému odolávat znečištění erozí nebo jinou fyzikální či chemickou zátěží prostředí a schopnost plnit bez dalších opatření stabilizující funkci v krajině.

Zmenšování nebo omezování biokoridorů procházejících vymezeným zastavěným územím je nepřipustné.

e.3. prostupnost krajiny

Komunikační síť polních a lesních cest se územním plánem nemění.

Prostupnost krajiny pro zvěř a živočichy je zajištěna vymezením ploch krajiny a prvků ÚSES.

Nové cyklistické stezky a stezky pro pěší umístěvané v plochách dopravní infrastruktury - místní a v plochách a koridorech sídelní zeleně navazujících na vymezené plochy krajiny nebo ve volné krajině je žádoucí realizovat s nezpevněným povrchem.

e.4. protierozní opatření

Protierozní opatření nejsou stanovena.

K účinnějšímu zachycení povrchových vod budou sloužit vymezené plochy krajiny a plochy a koridory sídelní zeleně.

V případě potřeby lze protierozní opatření v území umísťovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

e.5. ochrana před povodněmi

Protipovodňová opatření nejsou stanovena.

V záplavovém území a jeho aktivní zóně nebudou umísťovány stavby, terénní úpravy nebo zařízení, které by bránily průtoku záplavových vod.

Veškeré stavby na vodních tocích je nutné udržovat v takovém stavu, aby nebránily průtoku záplavových vod.

e.6. další opatření k obnově a zvýšení ekologické stability krajiny

Další opatření k obnově a zvýšení ekologické stability krajiny nejsou stanovena.

e.7. koncepce rekreačního využívání krajiny

Územním plánem se koncepčně dle zákresu ve výkrese B2. Hlavní výkres vymezují následující nové plochy krajiny, které jsou určeny k rekreačnímu využívání:

plochy rekreace - krajinné				
ID plochy	index využití	specifické podmínky využití	územní studie	zásady etapizace
N6	RN	<ul style="list-style-type: none"> - v dalším stupni přípravy využití území bude provedeno vyhodnocení ohrožení území záplavovými vodami a navržena opatření na ochranu území před povodní - terénní úpravy nebo zařízení umístěná v této ploše nebudou zhoršovat průtok záplavových vod - podmínkou využití plochy je vyloučení negativního vlivu na VKP niva, skladebné části ÚSES (LBK 3) a na krajinný ráz 	-	-

e.8. dobývání ložisek nerostných surovin

Stabilizované plochy těžby nerostů, které jsou vymezeny jako nezastavitelné (index TN) budou po ukončení těžby rekultivovány a vráceny do ploch krajiny. Plochy rekultivace jsou územním plánem vymezeny jako plochy přírodní (index NP) N18 a N19.

Stabilizované plochy těžby nerostů, které jsou vymezeny jako zastavitelné (index TZ), lze po ukončení těžby dále využít v souladu se stanoveným podmíněně přípustným využitím.

Těžba nerostů se v nezastavěném území územním plánem nevylučuje.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Těžba nerostů, umístění staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18 stavebního zákona v nezastavěném území nejsou územním plánem výslovně vyloučeny, vyjma staveb, zařízení a opatření uvedených v nepřípustném využití ploch přírodních (index NP).

P L O C H Y B Y D L E N Í	
1. PLOCHY BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH	BH
způsob využití	
<p>Hlavní využití: Bydlení v bytových domech.</p> <p>Přípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bytové domy - občanské vybavení a služby, které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše - garáže sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše - stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše - veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, veřejná parkoviště - sídelní zeleň - vodní plochy a toky - zahrádkářské kolonie sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše - související dopravní a technická infrastruktura, včetně stezek pro pěší a cyklisty - veřejná technická infrastruktura - protihluková a protipovodňová opatření <p>Nepřípustné využití: Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rodinné domy - stavby pro rodinnou rekreaci - hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení - zejména ubytovny, kempy a skupiny chat nebo bungalovů - stavby pro výrobu a skladování - zemědělské stavby - stavby a zařízení lesního hospodářství - stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot - stavby se zvýšenými nároky na těžkou nákladní dopravu a hygienu prostředí 	
podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	
<ul style="list-style-type: none"> - výšková regulace hladiny zástavby: tři nadzemní podlaží a podkroví, max. 13 m od původního rostlého terénu - rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků, tj. pozemku určeného pro zastavěné a zpevněné plochy a plochy budov: nestanovuje se - intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se - intenzita využití pozemků - a) koeficient zeleně: minimálně 0,3 b) koeficient budov: 0,5 	

P L O C H Y B Y D L E N Í

2. PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH

BI

způsob využití

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- rodinné domy
- integrované občanské vybavení a služby, které jsou součástí staveb hlavního využití, jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše a navazujícím okolí
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, kůlny, přístřešky, bazény apod.
- související veřejná prostranství a zeleň na veřejných prostranstvích
- sídelní zeleň
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně stezek pro pěší a cyklisty
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- protihluková a protipovodňová opatření

Podmíněně přípustné využití:

- samostatné stavby občanského vybavení a služeb do velikosti zastavěné plochy stavby 50 m², které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše a navazujícím okolí

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- nové stavby řadových a hromadných garáží
- hotely, motely, penziony a ostatní stavby ubytovacích zařízení, zejména ubytovny, kempy a skupiny chat
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- stavby pro bydlení ve stabilizované nebo souvislé zástavbě je možno umísťovat pouze v jedné řadě podél původních nebo nově vzniklých ulic, a to při zachování uliční čáry zástavby
- minimální šířka parcely vůči ulici při novém dělení pozemků pro parcelu jednoho rodinného domu je pro řadovou výstavbu 6 m, pro výstavbu dvojdomků 12 m a pro výstavbu samostatně stojících domů 16 m
- výšková regulace hladiny nové obytné zástavby: nejvýše dvě nadzemní podlaží včetně podkroví plus jedno podzemní podlaží, max. 10 m od původního rostlého terénu
- rozmezí výmery pro vymezení stavebních pozemků, tj. pozemku určeného pro zastavěné a zpevněné plochy a plochy budov: 120 až 400 m², přičemž výměra celého pozemku bude minimálně 400 m²
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění:
 - a) v zastavěném území: maximálně 0,7
 - b) v zastavitelných plochách vně zastavěného území: maximálně 0,5
- intenzita využití pozemků:
 - a) koeficient zeleně: minimálně 0,6
 - b) koeficient budov: nestanovuje se

P L O C H Y R E K R E A C E

3. P L O C H Y R E K R E A C E - I N D I V I D U Á L N Í

RI

způsob využití

Hlavní využití:
Rodinná rekreace.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci
- skupiny chat
- související občanské vybavení a služby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu rekreace a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- související veřejná prostranství
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména rekreatům ve vymezené ploše
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stávající povolené a evidované stavby individuálního bydlení v rodinných domech

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- nové stavby rodinných domů
- garáže, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití - zejména ubytovny a kempy
- stavby pro výrobu a skladování
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše jedno nadzemní podlaží včetně podkroví, max. 7 m od původního rostlého terénu; nové stavby pro rodinnou rekreaci do velikosti 50 m² zastavěné plochy budovami
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků - a) koeficient zeleně: bude minimálně 0,9
b) koeficient budov: nestanovuje se

P L O C H Y R E K R E A C E

4. PLOCHY REKREACE - PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU

RN

způsob využití

Hlavní využití:

Krátkodobé rekreační využití krajiny.

Přípustné využití:

- přírodní koupaliště, přírodní vodní plochy
- sezónní tábořiště a kempy bez trvalých staveb
- trvalé travní porosty
- protipovodňová opatření
- související dopravní a technická infrastruktura
- stezky pro pěší a cyklisty

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- hotely, motely, penziony, ubytovny a ostatní stavby ubytovacích zařízení, zejména skupiny chat
- stavby občanského vybavení
- stavby pro rekreaci
- garáže
- autoopravny, autoservisy a čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků se nestanovuje

P L O C H Y O B Č A N S K É H O V Y B A V E N Í

5. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV

způsob využití

Hlavní využití:
Občanské vybavení.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, např. stavby pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu, správu a administrativu
- stavby a zařízení dalšího občanského vybavení a služeb, např.: stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu, stavby pro obchod, stavby stravovacích zařízení, stavby ubytovacích zařízení jako hotely, motely, penziony a ubytovny
- integrované bydlení v objektech občanského vybavení a stávající stavby pro bydlení
- garáže
- veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, veřejná parkoviště
- související dopravní infrastruktura včetně stezek pro pěší a cyklisty
- související technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- vodní plochy a toky
- protipovodňová a protihluková opatření

Podmíněně přípustné využití:

- fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí nebo jsou umístěny v zastavěné ploše staveb hlavního využití

Nepřípustné využití:

- Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:
- nové stavby bytových a rodinných domů bez integrace občanského vybavení
 - ostatní ubytovací zařízení neuvedená v přípustném využití, zejména kempy a skupiny chat
 - zahrádkářské kolonie
 - stavby pro výrobu a skladování
 - stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
 - stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
 - zemědělské stavby
 - stavby a zařízení lesního hospodářství

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše tři nadzemní podlaží a podkroví, max. 13 m od původního rostlého terénu; sportovní haly a ostatní velkoprostorové stavby maximálně do úrovně převažující výškové hladiny okolní zástavby
- rozmezí vymezení pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků - a) koeficient zeleně: minimálně 0,15
b) koeficient budov: nestanovuje se

P L O C H Y O B Č A N S K É H O V Y B A V E N Í

6. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT A TĚLOVÝCHOVA

OS

způsob využití

Hlavní využití:

Sport, tělovýchova a rekreace obyvatel.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu
- hřiště, sportoviště, rekreační louky
- sportovně rekreační areály, koupaliště, kynologické areály, cvičiště
- související občanské vybavení
- stavby souvisejících ubytovacích zařízení
- integrovaný byt správce
- související veřejná prostranství
- sídelní zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- stezky pro pěší a cyklisty a komunikace
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí nebo jsou umístěny v zastavěné ploše staveb hlavního využití

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- zahrádkářské kolonie
- stavby občanského vybavení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše tři nadzemní podlaží a podkroví, max. 13 m od původního rostlého terénu; sportovní haly bez výškového omezení
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: nestanovuje se

P L O C H Y O B Č A N S K É H O V Y B A V E N Í

7. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOV

OH

způsob využití

Hlavní využití:
Veřejné pohřebiště.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s provozem veřejných pohřebišť, např.: obřadní síně, kaple, kostely, objekt správy hřbitova a pohřební služby, prodejna květin, kamenictví apod.
- vyhrazená a doprovodná zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- ubytovací a stravovací stavby a zařízení
- stavby občanského vybavení s výjimkou staveb a zařízení souvisejících s provozem veřejných pohřebišť
- zahrádkářské kolonie
- garáže
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura, která není uvedena v přípustném využití

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby - nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: nestanovuje se

P L O C H Y S M Í Š E N É O B Y T N É

8. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ

SV

způsob využití

Hlavní využití:

Bydlení venkovského typu.

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení vyjma bytových domů
- stavby pro občanské vybavení a služby, které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu
- stavby pro nerušící výrobu a skladování, která nesnižuje hygienu a kvalitu obytného prostředí, např.: řemeslné dílny, sklady produktů rostlinné výroby
- penziony a ubytování v soukromí
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky, zahradní bazény, skleníky, stavby pro individuální chovatelství a zemědělské hospodaření
- související veřejná prostranství a zeleň na veřejných prostranstvích
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- související technická a dopravní infrastruktura včetně stezek pro pěší a cyklisty
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- protipovodňová a protihluková opatření

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci přeměnou objektů původní zástavby na rekreační chalupy
- nové stavby autoopraven a autoservisů, pokud nebudou překračovat hygienické limity hluku v okolních chráněných vnitřních i venkovních prostorech
- fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí nebo jsou umístěny v zastavěné ploše staveb hlavního využití

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- nesouvisející garáže a garáže hromadné
- hotely, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití, zejména ubytovny, kempy a skupiny chat
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- zemědělské stavby, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na těžkou nákladní dopravu a hygienu prostředí

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- stavby pro bydlení ve stabilizované nebo souvislé zástavbě je možno umísťovat pouze v jedné řadě podél původních nebo nově vzniklých ulic, a to při zachování uliční čáry zástavby
- minimální šířka parcely vůči ulici při novém dělení pozemků pro parcelu jednoho rodinného domu je pro řadovou výstavbu 6 m, pro výstavbu dvojdomků 12 m a pro výstavbu samostatně stojících domů 16 m
- výšková regulace hladiny nové obytné zástavby: nejvýše jedno nadzemní podlaží plus jedno podzemní a jedno podkroví, max. 8 m od původního rostlého terénu; sportovní haly a ostatní velkoprostorové stavby do úrovně převažující výškové hladiny okolní zástavby
- rozmezí vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se, je však požadována výměra celého pozemku minimálně 600 m²
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků -
 - a) koeficient zeleně: minimálně 0,5
 - b) koeficient budov: maximálně 0,5, v zastavitelných plochách vně zastavěného území do velikosti max 400 m²

P L O C H Y D O P R A V N Í I N F R A S T R U K T U R Y

9. PLOCHY A KORIDORY
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ

DS

způsob využití

Hlavní využití:

Pozemní komunikace a dopravní vybavení.

Přípustné využití:

- silnice
- součásti komunikace - např. náspy, zářezy, opěrné zdi, protihlukové stěny a bariéry, mosty, tunely, doprovodná a izolační zeleň
- stavby a zařízení související s provozem na pozemních komunikacích
- zastávky a stanoviště autobusové dopravy, přístřešky sloužící veřejné dopravě
- čerpací stanice pohonných hmot včetně souvisejících služeb a občanského vybavení
- stavby a zařízení související s křížením dopravní a technické infrastruktury včetně stezek pro pěší a cyklisty
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- autoopravny, autoservisy a garáže
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby a zařízení technické infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: nestanovuje se

P L O C H Y D O P R A V N Í I N F R A S T R U K T U R Y

10. PLOCHY A KORIDORY
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - MÍSTNÍ**DM****způsob využití**

Hlavní využití:

Pozemní komunikace, manipulační a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- silnice, místní a účelové komunikace, cesty, chodníky a cyklostezky
- autobusová nádraží, stanoviště a zastávky autobusové dopravy
- manipulační a parkovací plochy
- chodníky a cyklostezky
- garáže
- součásti komunikace, manipulačních a parkovacích ploch, cyklostezek a chodníků, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihlukové stěny a bariéry, doprovodná a izolační zeleň
- stavby a zařízení související s provozem na pozemních komunikacích
- stavby a zařízení sloužící k provozu parkovacích ploch
- stavby a zařízení související s křížením dopravní a technické infrastruktury
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- přístřešky sloužící veřejné dopravě
- veřejná prostranství a stavby a zařízení související s účelem veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- zahrádkářské kolonie
- stavby ubytovacích zařízení
- autoopravny, autoservisy a čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby a zařízení technické infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: nestanovuje se

P L O C H Y T E C H N I C K É I N F R A S T R U K T U R Y

11. PLOCHY A KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI

způsob využití**Hlavní využití:**

Technické vybavení území.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, vyjma bioplynových stanic
- sběrný tříděného odpadu
- související ochranná a izolační zeleň
- související dopravní infrastruktura
- související správní a administrativní stavby

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- zahrádkářské kolonie
- stavby občanského vybavení
- autoopravny, autoservisy a čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro výrobu a skladování vyjma sběren tříděného odpadu
- bioplynové stanice
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- veřejná prostranství

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: nestanovuje se

P L O C H Y V Ý R O B Y A S K L A D O V Á N Í

12. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PRŮMYSLOVÉ

VL

způsob využití

Hlavní využití:

Výroba a skladování lehkého průmyslu.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu a skladování, které jsou neslučitelné s bydlením, tj. stavby určené pro průmyslovou a jinou výrobu, pro služby mající charakter výroby a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů
- stavby pro opravu, údržbu a garážování strojů
- stavby autoopraven a autoservisů
- garáže a areály těžké nákladní dopravy
- související stavby občanského vybavení, např. administrativa, podnikový obchodní prodej, ubytovna pro zaměstnance
- integrovaný byt správce
- stavby pro velkoobchod
- související ochranná a izolační zeleň
- vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů

Podmíněně přípustné využití:

- stacionární zdroje znečišťování ovzduší, pokud budou vybaveny technologiemi zajišťujícími minimalizaci emisí znečišťujících nebo pachových látek (nízkoemisní technologie)

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- zahrádkářské kolonie
- stavby občanského vybavení neuvedené v přípustném využití
- hotely, motely, penziony a stavby ubytovacích zařízení s výjimkou ubytoven zaměstnanců
- veřejná prostranství
- stavby pro zemědělskou výrobu
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby veřejných čerpacích stanic pohonných hmot

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: stavby pro výrobu, výrobní haly a související stavby technického vybavení umístované uvnitř nebo v návaznosti na obytné území obce - dle výškové hladiny okolní zástavby beze střech, maximálně 7 metrů od původního rostlého terénu; stavby umístované za vymezeným obchvatem obce nebo bez přímé návaznosti na obytné území obce - dle výškové hladiny okolní zástavby bez narušení panoramatu obce
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků - a) koeficient zeleně: minimálně 0,2
b) koeficient budov: nestanovuje se

P L O C H Y V Ý R O B Y A S K L A D O V Á N Í

13. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - S MALOU ZÁTĚŽÍ

VM

způsob využití

Hlavní využití:

Výroba a skladování s malou zátěží.

Přípustné využití:

- stavby pro výrobu a skladování, které svým charakterem nenáleží do obytných zón a svým provozováním, výrobním a technickým zázemím nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí, zejména nesnižují kvalitu životního prostředí okolních obytných ploch nad přípustnou míru např. překročením hygienických limitů hluku a prachu v okolních chráněných obytných venkovních prostorech a chráněných venkovních prostorech obytných staveb
- související stavby občanského vybavení, např. administrativa, podnikový obchodní prodej, ubytovna pro zaměstnance
- integrovaný byt správce
- stavby pro občanské vybavení a služby, které svým charakterem nenáleží do obytných zón nebo nejsou občanským vybavením veřejné infrastruktury
- související ochranná a izolační zeleň
- vodní plochy a toky
- garáže
- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby veřejné technické infrastruktury
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů

Podmíněně přípustné využití:

- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot, pokud nebudou překračovat hygienické limity hluku v okolních chráněných obytných venkovních prostorech a chráněných venkovních prostorech obytných staveb
- na ppč.3305, 3303, 3304, 3299 a 335/6 v k.ú. Želešice je přípustná intenzita využití pozemků: koeficient zeleně minimálně 0,5 a maximální výška staveb 6,5m po atiku

Nepřípustné využití:

- Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:
- bytové domy
 - rodinné domy
 - stavby pro rodinnou rekreaci
 - zahrádkářské kolonie
 - hotely, motely, penziony a stavby ubytovacích zařízení s výjimkou ubytoven uvedených v přípustném využití
 - stavby občanského vybavení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
 - stavby pro výrobu a skladování, které nejsou uvedeny v přípustném využití
 - stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
 - stavby pro zemědělskou výrobu, které nejsou uvedeny v přípustném využití
 - stavby a zařízení lesního hospodářství
 - veřejná prostranství

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: stavby pro výrobu, výrobní haly a související stavby technického vybavení umístované uvnitř nebo v návaznosti na obytné území obce - dle výškové hladiny okolní zástavby beze střech, maximálně 7 metrů od původního rostlého terénu; stavby umístované za vymezeným obchvatem obce nebo bez přímé návaznosti na obytné území obce - dle výškové hladiny okolní zástavby bez narušení panoramatu obce
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků - a) koeficient zeleně: minimálně 0,3
b) koeficient budov: nestanovuje se

P L O C H Y V Ý R O B Y A S K L A D O V Á N Í

14. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - SMÍŠENÉ

VS

způsob využití

Hlavní využití:

Výroba a skladování s charakterem zemědělských staveb.

Přípustné využití:

- zemědělské stavby, tj. stavby pro chov hospodářských zvířat, skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, pěstování rostlin, skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, skladování a přípravu prostředků výživy, přípravků na ochranu rostlin a rostlinných produktů a pro zemědělské služby
- stavby pro skladování a rozvoz výrobků, hmot a materiálů
- stavby pro opravu, údržbu a garážování strojů
- související ochranná a izolační zeď
- vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejné podzemní sítě technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití :

- stacionární zdroje znečištění ovzduší, pokud budou vybaveny technologiemi zajišťujícími minimalizaci emisí znečišťujících nebo pachových látek (nízkoemisní technologie) a pokud budou provedena opatření na eliminaci negativních dopadů znečištění na chráněné vnitřní i venkovní prostory
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, pokud nebudou mít negativní vliv na pohodu bydlení v obytných územích
- chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, a to za podmínky, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximálně přípustné hladiny hluku a vibrací v těchto prostorech

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- zahrádkářské kolonie
- stavby občanského vybavení neuvedené v přípustném využití
- hotely, motely, penziony a stavby ubytovacích zařízení s výjimkou ubytoven uvedených v přípustném využití
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- stavby a zařízení pro výrobu a skladování neuvedené v přípustném využití
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- veřejná prostranství

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: nestanovuje se

P L O C H Y V E Ř E J N Ý C H P R O S T R A N S T V Í

15. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV

způsob využití

Hlavní využití:

Veřejná prostranství pro shromažďování obyvatel.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, veřejná parkoviště
- stavby a zařízení slučitelná s účelem veřejných prostranství, např. umělecká díla, městský veřejný mobiliář, letní předzahrádky a terasy, sezónní a zájmová tržiště, vodní prvky, autobusové zastávky, veřejně přístupné přístřešky, pódia, veřejné osvětlení
- související technická a dopravní infrastruktura včetně stezek pro pěší a cyklisty
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů, čerpacích stanic pohonných hmot a garáží

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: nestanovuje se

P L O C H Y V E Ř E J N Ý C H P R O S T R A N S T V Í

16. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ

PZ

způsob využití

Hlavní využití:

Veřejná prostranství pro relaxaci obyvatel.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- veřejná a vyhrazená zeleň, park a lesopark
- stavby a zařízení pro odpočinek, relaxaci a sportovní vyžití obyvatel včetně staveb pro občerstvení
- veřejně přístupné přístřešky
- dětská hřiště a hřiště pro mládež
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- stezky pro pěší a cyklisty
- vodní plochy a toky

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů, čerpacích stanic pohonných hmot a garáží

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: a) koeficient zeleně: minimálně 0,8
b) koeficient budov: nestanovuje se

P L O C H Y Z E L E N Ě

17. PLOCHY A KORIDORY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

ZS

způsob využití

Hlavní využití:

Ochranná a izolační zeleň.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- zahrady rodinných domů, plotem vyhrazená zeleň, arboretum, park-ochranná opatření proti hluku, povodním a plošné vodní erozi
- stezky pro pěší a cyklisty
- související dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- vedlejší stavby, pokud náležejí ke stavbě hlavní umístěné v navazující ploše s rozdílným způsobem využití, a pokud nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- hotely, motely, penzióny, ubytovny a ostatní stavby ubytovacích zařízení, zejména kempy a skupiny chat
- stavby občanského vybavení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- garáže
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů, čerpacích stanic pohonných hmot a garáží

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: nestanovuje se

P L O C H Y T Ě Ž B Y N E R O S T Ů

18. PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ - ZASTAVITELNÉ

TZ

způsob využití

Hlavní využití:

Těžba nerostů s doprovodnými stavbami.

Přípustné využití:

- stavby a technologická zařízení pro těžbu nerostů
- stavby souvisejícího občanského vybavení - např. stavby pro administrativu a zázemí zaměstnanců
- povrchové doly, lomy, pískovny
- pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a kaliště
- pozemky rekultivací
- související dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- dočasné oplocení sloužící k ochraně, pokud bude zajištěna prostupnost krajiny pro drobné živočichy
- přírodě blízké ekosystémy a krajinná rekreace v případě ukončení těžby
- stavby pro výrobu a skladování v případě ukončení těžby
- stavby a zařízení občanského vybavení v případě ukončení těžby a splnění legislativních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby ubytovacích zařízení
- zahrádkářské kolonie
- autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot a garáže
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- veřejná prostranství
- golf a s ním související stavby
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: nestanovuje se

P L O C H Y T Ě Ž B Y N E R O S T Ů

19. PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ - NEZASTAVITELNÉ

TN

způsob využití

Hlavní využití:
Těžba nerostů.

Přípustné využití:

- povrchové doly, lomy, pískovny
- pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a kaliště
- pozemky rekultivací
- těžební zařízení a vybavení, např. dopravní a třídící pásy, drtící zařízení apod.
- související dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- dočasné oplocení sloužící k ochraně, pokud bude zajištěna prostupnost krajiny pro drobné živočichy
- přírodě blízké ekosystémy a krajinná rekreace v případě ukončení těžby

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- zahrádkářské kolonie
- autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot a garáže
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- veřejná prostranství
- golf a s ním související stavby
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí vymezení pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: nestanovuje se

P L O C H Y V O D N Í A V O D O H O S P O D Á Ř S K É

20. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

VV

způsob využití

Hlavní využití:
Vodní toky a plochy.

Přípustné využití:

- vodní plochy a koryta vodních toků
- plochy pro vodohospodářské využití
- zařízení a opatření sloužící k obsluze vodních ploch a toků, vodohospodářské stavby - např. hráze, jezy, úpravy břehů, mosty, lávky
- společná zařízení, opatření ke zvyšování retenčních schopností území, protierozní a protipovodňová opatření
- malé vodní elektrárny
- přirozené a přírodě blízké ekosystémy, prvky územního systému ekologické stability
- stavby a zařízení související s křížením dopravní a technické infrastruktury včetně stezek pro pěší a cyklisty

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- zahrádkářské kolonie
- veřejná prostranství
- autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot a garáže
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, vyjma malých vodních elektráren
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: nestanovuje se

P L O C H Y Z E M Ě D Ě L S K É

21. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

NZ

způsob využití

Hlavní využití:

Zemědělská půda.

Přípustné využití:

- pěstování zemědělských plodin a hospodaření se zemědělskou půdou, orná půda, trvalé travní porosty, ovocné sady, vinice a související stavby zemědělské prvovýroby
- prvky územního systému ekologické stability, zeleň
- opatření ke zvyšování retenčních schopností území, protierozní a protipovodňová opatření
- lehké otevřené přístřešky pro hospodářská zvířata
- zahradnictví včetně souvisejících staveb, např. skleníků
- společná zařízení, související dopravní infrastruktura - zejména polní cesty, pěšiny, stezky a turistické trasy

Podmíněně přípustné využití:

- hrazení pastevních areálů a dočasné oplocení sloužící ke skupinové ochraně nově založených trvalých porostů před poškozením zvěří, pokud bude zajištěna prostupnost krajiny pro drobné živočichy
- zalesnění na svažitých pozemcích III. - V. třídy ochrany zemědělské půdy a navazujících na pozemky určené k plnění funkcí lesa
- provedení staveb souvisejících s hlavní dopravní stavbou či staveb vyvolaných touto hlavní dopravní stavbou

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot a garáže
- veřejná prostranství
- golf a s ním související stavby
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: nestanovuje se

P L O C H Y Z E M Ě Ď Ě L S K É

22. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ- OVOCNÉ SADY

NO**způsob využití**

Hlavní využití:

Ovocné sady a vinice.

Přípustné využití:

- pěstování zemědělských plodin a hospodaření se zemědělskou půdou, trvalé travní porosty, ovocné sady, vinice
- přírodě blízké ekosystémy
- opatření ke zvyšování retenčních schopností území, protierozní a protipovodňová opatření
- vinohrady, zahrady a zahradnictví včetně souvisejících staveb do velikosti maximálně 50 m² zastavěné plochy, např. hospodářských staveb pro uskladnění nářadí a strojů, skleníků, zemních sklepů a vinoték
- společná zařízení, související dopravní infrastruktura - polní cesty, pěšiny, stezky a turistické trasy

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci vyjma drobných staveb
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot a garáže
- veřejná prostranství
- zalesnění
- golf a s ním související stavby
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: nestanovuje se

P L O C H Y L E S N Í

23. PLOCHY LESNÍ

NL

způsob využití

Hlavní využití:
Les.

Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- přírodní a přírodě blízké ekosystémy, prvky územního systému ekologické stability
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stávající stavby individuální rekreace na lesních pozemcích, které jsou umístěny v souladu s příslušnými právními předpisy
- dočasné oplocení sloužící ke skupinové ochraně nově založených trvalých porostů před poškozením zvěří
- opatření ke zvyšování retenčních schopností území, protierozní a protipovodňová opatření
- související dopravní a technická infrastruktura
- využití lesních komunikací a cest jako turistických a cyklistických tras
- vodní plochy a toky

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- zahrádkářské kolonie
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot a garáže
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- veřejná prostranství
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: nestanovuje se

P L O C H Y P Ř Í R O D N Í

24. PLOCHY PŘÍRODNÍ

NP

způsob využití

Hlavní využití:

Přírodní a přírodě blízké ekosystémy.

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty, lesy, vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- lesní hospodaření, pokud nebude snižovat ekologicko stabilizační funkci vymezeného území
- společná zařízení, polní cesty, pěšiny, stezky a turistické trasy, pokud nebudou snižovat ekologicko stabilizační funkci vymezeného území
- opatření ke zvyšování retenčních schopností území, protierozní a protipovodňová opatření, pokud nebudou snižovat ekologicko stabilizační funkci vymezeného území
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud nebudou snižovat ekologicko stabilizační funkci vymezeného území
- dočasné oplocení sloužící ke skupinové ochraně nově založených trvalých porostů před poškozením zvěří, pokud bude zajištěna prostupnost krajiny pro drobné živočichy

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- zahrádkářské kolonie
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot a garáže
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- stavby lesního hospodářství
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: nestanovuje se

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

25. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NS

způsob využití

Hlavní využití:

Krajinná zeleň.

Přípustné využití:

- zemědělský půdní fond - orná půda, zahrady, vinice, ovocné sady a trvalé travní porosty
- přirozené a přírodě blízké ekosystémy, vodní plochy a toky, zeleň
- opatření ke zvyšování retenčních schopností území, protierozní a protipovodňová opatření
- lehké otevřené přístřešky pro hospodářská zvířata a pastevní areály
- společná zařízení, polní cesty, pěšiny, stezky a turistické trasy

Podmíněně přípustné využití:

- na pozemku p.č. 805, k.ú. Želešice, lze umístit stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu, pokud nebudou umístěny v evidovaném záplavovém území Q100 a jeho aktivní zóně a pokud nebudou bránit průtoku záplavových vod
- související stavby a zařízení pro obsluhu a údržbu vodních ploch a koryt vodních toků, pokud navazují na jejich pozemky
- protihluková opatření, pokud zemědělské plochy, na nichž by měla být umístěna, navazují na plochy dopravní infrastruktury
- zalesnění na pozemcích III. - V. třídy ochrany zemědělské půdy a navazujících na pozemky určené k plnění funkcí lesa
- hrazení pastevních areálů a dočasné oplocení sloužící ke skupinové ochraně nově založených trvalých porostů před poškozením zvěří, pokud bude zajištěna prostupnost krajiny pro drobné živočichy
- provedení staveb souvisejících s hlavní dopravní stavbou či staveb vyvolaných touto hlavní dopravní stavbou

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- zahrádkářské kolonie
- autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot a garáže
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- veřejná prostranství
- golf a s ním související stavby
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: nestanovuje se

definice podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu**výšková regulace hladiny zástavby**

Je určena maximálním počtem nadzemních podlaží staveb nebo přípustnou výškou stavby od terénu. Obecně je žádoucí dodržovat výškovou hladinu nejbližšího okolí staveb obdobného charakteru nebo využití.

rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků

Představuje rozmězí nejvhodnější velikosti stavebních pozemků pro vymezení v územním rozhodnutí nebo v regulačním plánu s ohledem na charakter a strukturu navazujícího území nebo území shodného využití.

intenzita využití stavebních pozemků

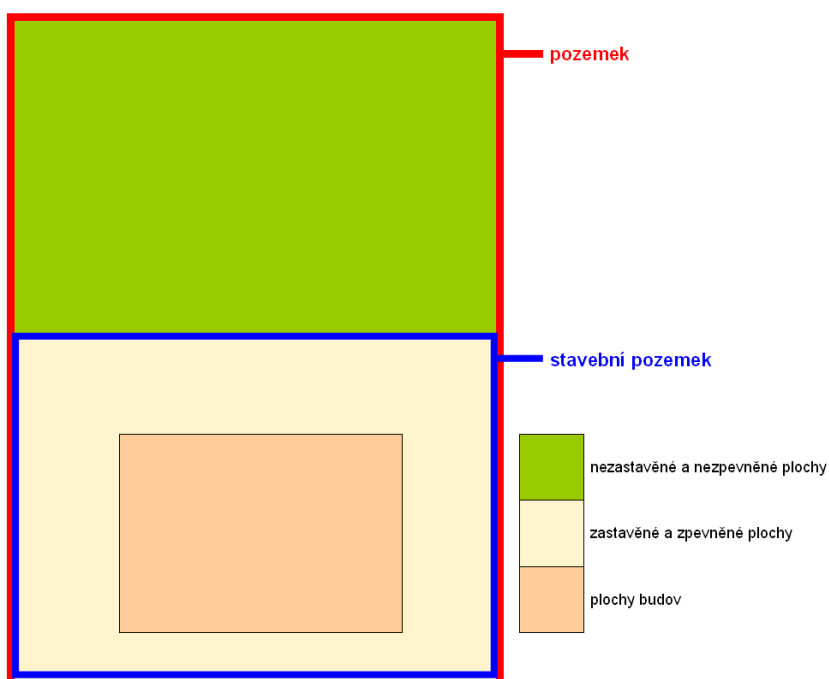
Neboli koeficient zastavění udává, jaké procento stavebního pozemku určeného k umístění stavby, vymezeného územním rozhodnutím nebo regulačním plánem, je možné zastavět budovami. Zbývající procento stavebního pozemku tvoří zpevněné plochy a plochy zastavěné souvisejícími stavbami, např. přípojkami nebo zařízeními technické infrastruktury a doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní, např. garáží. V žádoucích případech je koeficient zastavění stanoven zvlášť pro:

- a) zastavěné území, kde zajišťuje jeho intenzifikaci ve smyslu zhušťování zástavby,
- b) zastavitelné plochy vně zastavěného území, kde zajišťuje plynulý přechod sídla do krajiny.

intenzita využití pozemků

a) Koeficient zeleně udává, jaké procento celého pozemku určeného k využití územním plánem musí tvořit nezpevněné a nezastavěné plochy. Pozemkem je v tomto případě plocha tvořená plochami budov, zastavěnými a zpevněnými plochami a nezastavěnými a nezpevněnými plochami, zapsaná v katastru nemovitostí jako parcela nebo soubor parcel zejména jednoho vlastníka.

b) Koeficient budov udává, jaké procento celého pozemku určeného k využití územním plánem lze zastavět budovami. Pozemkem je v tomto případě plocha tvořená plochami budov, zastavěnými a zpevněnými plochami a nezastavěnými a nezpevněnými plochami, zapsaná v katastru nemovitostí jako parcela nebo soubor parcel zejména jednoho vlastníka.



definice pojmů

nadzemní podlaží - podlaží, které vystupuje konstrukční výškou více než 1,4 m nad úroveň původního rostlého terénu (tedy terénu před terénními úpravami bez započítání vyvýšenin a prohlubní v místě budoucí zastavěné plochy), a to v těžišti plochy půdorysu ve vstupním podlaží; podlaží umístěné pod střešní konstrukcí, pokud více než 2/3 jeho plochy dosahuje světlé výšky min 2,3 m (vztaženo k ploše pod ním umístěného podlaží).

podzemní podlaží - podlaží, které vystupuje konstrukční výškou max. 1,4 m nad úroveň původního rostlého terénu (tedy terénu před terénními úpravami bez započítání vyvýšenin a prohlubní v místě budoucí zastavěné plochy), a to v těžišti plochy půdorysu ve vstupním podlaží.

úroveň ± 0,0

a) je pro stavby v rovině (do 10 % průměrného sklonu pozemku v místě stavby) max 0,6 m nad původním rostlým terénem bez započítání prohlubní a nerovností v místě těžiště půdorysu,

b) je pro stavby ve svažitém terénu (nad 10 %) max. 0,6 nad původním rostlým terénem bez započítání prohlubní a nerovností v místě vstupu do domu.

podkroví - podlaží umístěné pod střešní konstrukcí, pokud méně než 2/3 jeho plochy dosahuje světlé výšky min 2,3 m (vztaženo k ploše pod ním umístěného podlaží).

sídelní zeleň - zeleň významně působící v rámci obce, soukromá i veřejná, zatravněné plochy i vzrostlá zeleň.

ochranná a izolační zeleň - zeleň systému sídelní zeleně (index ZS), která odděluje a chrání stavby a pozemky s chráněnými prostory definovanými platnou legislativou před negativními vlivy na veřejné zdraví, odděluje obytnou zástavbu od výrobních a skladových ploch, ploch dopravy; zeleň, která má prokazatelně schopnost snižovat negativní vlivy na veřejné zdraví, např. snižovat hladinu hluku, pohlcovat vzdušné prašné částice apod.; zpravidla se jedná o pásy vzrostlé zeleně o šířce 25 až 50 m.

zeleň na veřejných prostranstvích - zeleň pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a návštěvníků obce.

vyhrazená zeleň - zeleň přístupná veřejnosti v daném časovém rozmezí, chráněná oplocením, např. okrasné parky, okrasné zahrady, arboreta.

doprovodná zeleň - liniová, alejová zeleň, zpravidla podél komunikací nebo hranic pozemků či staveb.

podzemní stavby veřejné technické infrastruktury - stavby veřejné technické infrastruktury umístěné pod terénem a neměnicí stabilizované využití pozemků, pod nimiž jsou uloženy.

související - stavby, zařízení a opatření, která umožňují bezproblémové využití příslušné vymezené plochy s rozdílným způsobem využití, např. přístupové komunikace, parkoviště, garážování vozidel, přípojky a zařízení technické infrastruktury sloužící stavbám umístěným ve vymezené ploše, protihluková opatření apod.

protihluková opatření - opatření stavební i nestavební povahy, např. protihlukové stěny, zemní valy apod.

protipovodňová opatření - opatření stavební i nestavební povahy, např. hráze, poldry, průlehy, zemní valy apod.

integrovaný byt správce - bydlení určené pro správce objektu nebo areálu, které není umístěno v samostatné stavbě (rodinném domu), ale je součástí stavby hlavního využití vymezené plochy s rozdílným způsobem využití.

souvislá zástavba - jednostranná nebo oboustranná zástavba minimálně tří hlavních stavebních objektů podél komunikace, která tvoří charakter ulice.

chráněné prostory - definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví.

panorama obce - z dálkových pohledů viditelná převažující výšková hladina zastavěného území obce, viditelný převažující způsob zastřešení objektů zastavěného území obce, viditelné historické dominanty, viditelné působení ucelených ploch vzrostlé sídelní i krajinné zeleně. Do převažující výškové hladiny se nezapočítávají jednotlivé výškové dominanty ani stavby již stojící, ale ve výškové hladině rušící.

výroba a skladování s malou zátěží - zařízení a provozy, které nelze umístit v polyfunkčních obytných plochách nebo plochách bydlení, a které nemají negativní vliv na kvalitu a pohodu užívání obytných ploch nebo ploch bydlení v dotčeném okolí, např. v podobě zvýšeného provozu nákladní dopravy, zvýšené hladiny hluku, prachu, vibrací apod.; míra negativních vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v navazujících řízeních o umístění / povolení stavby a přiměřeně ověřeny před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

negativní vliv - vliv v podobě hluku, exhalací, otřesů, vibrací, zápachu, prachu, znečišťování, oslňování, zastínění, tepla, elektromagnetického rušení, záření apod. nad míru stanovenou legislativními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví.

za obchvatem obce - míněno v prostoru, který navazuje na volnou krajinu, nikoli na zastavěné a zastavitelné území obce.

společná zařízení - zařízení dle komplexních pozemkových úprav.

stavební pozemek - pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem, v územním plánu vždy uvnitř vymezené zastavitelné nebo stabilizované plochy určené územním plánem, regulačním plánem nebo stavebním zákonem k umístění staveb, který bude nebo je po kolaudačním rozhodnutí zapsán a evidován v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří.

pozemek - pozemek uvnitř vymezené zastavitelné nebo stabilizované plochy, zpravidla jednoho vlastníka, tvořený stavebním pozemkem s hlavní stavbou nebo zastavěnou plochou a nádvořím dle evidence katastru nemovitostí a nezastavěnou a nezpevněnou částí pozemku nebo zahradou, příp. ornou půdou, trvalým travním porostem, ornou půdou dle evidence nemovitostí.

původní rostlý terén - terén před zemními úpravami, tj. bez přípravných navážek a výkopů pro umístění stavby, bez započítání vyvýšenin a prohlubní v místě budoucí zastavěné plochy

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

Územním plánem se vymezují dle zákresu ve výkrese B3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací následující veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

druh stavby / opatření / asanace	označení	předkupní právo	vyvlastnění	katastrální území	dotčené pozemky katastru nemovitostí
veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury					
II/152 Želešice obchvat, včetně souvisejících staveb (Z37)	WD1	ne	ano	Želešice	-
dálnice D52/JT (Z38)	WD2	ne	ano	Želešice	-
komunikace, cyklostezka (Z39)	WD3	ne	ano	Želešice	-
komunikace, cyklostezka (Z40)	WD4	ne	ano	Želešice	-
cyklostezka	WD6	ne	ano	Želešice	-
cyklostezka	WD7	ne	ano	Želešice	-
cyklostezka	WD8	ne	ano	Želešice	-
cyklostezka	WD9	ne	ano	Želešice	-
místní komunikace (Z6)	WD10	Obec Želešice	ano	Želešice	-
místní komunikace (Z13a)	WD13	Obec Želešice	ano	Želešice	-
II/152 Ořechov - Hajany obchvat, včetně souvisejících staveb (Z42)	WD18	ne	ano	Želešice	-
asanace					
místní komunikace (P1)	WA1	ne	ano	Želešice	-
veřejně prospěšná opatření k založení a doplnění prvků ÚSES					
doplnění ÚSES (N1)	WU1	ne	ano	Želešice	-
doplnění ÚSES (N4)	WU2	ne	ano	Želešice	-
doplnění ÚSES (N3)	WU3	ne	ano	Želešice	-
založení ÚSES (N5)	WU4	ne	ano	Želešice	-
založení ÚSES (N2)	WU6	ne	ano	Želešice	-

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

Územním plánem se vymezují dle zákresu ve výkrese B3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanačí následující veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

druh stavby / opatření / asanace	označení	předkupní právo	vyvlastnění	katastrální území	dotčené pozemky katastru nemovitostí
veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury					
místní komunikace (Z6)	WD10	Obec Želešice	ano	Želešice	3003/2, 3003/3, 3003/4, 3004, 3005, 3006, 3007, 515/1, 515/2
místní komunikace (Z13a)	WD13	Obec Želešice	ano	Želešice	401/14, 402/1, 401/2
místní komunikace (Z37a)	WD15	Obec Želešice	ano	Želešice	3323, 3322, 3321, 3320, 3319, 3318, 3317, 3316, 3315, 3314, 3359, 3373, 3480, 3346, 3477, 3479, 3349, 3363, 3465
místní komunikace (Z37b)	WD16	Obec Želešice	ano	Želešice	3287/1, 3294, 3289
místní komunikace (Z37c)	WD17	Obec Želešice	ano	Želešice	1352/3, 3202
veřejně prospěšné stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury					
občanské vybavení veřejné infrastruktury (Z10)	PO1	Obec Želešice	ne	Želešice	429/1, 432
veřejná prostranství					
veřejné prostranství (Z4)	PP1	Obec Želešice	ne	Želešice	3259, 3262
veřejná zeleň (Z7a)	PP2	Obec Želešice	ne	Želešice	3002
veřejná zeleň (Z12a)	PP3	Obec Želešice	ne	Želešice	3287
veřejná zeleň (Z12)	PP4	Obec Želešice	ne	Želešice	410/1, -410/2, 414
veřejná zeleň a komunikace (Z29)	PP5	Obec Želešice	ne	Želešice	250/2, 259, 262/2
veřejné prostranství (Z35)	PP7	Obec Želešice	ne	Želešice	1692/74
veřejná zeleň (Z36)	PP8	Obec Želešice	ne	Želešice	1692/31, 1692/30
veřejná zeleň (Z19)	PP9	Obec Želešice	ne	Želešice	3339, 3336, 3337

pozn.: zastavěné plochy a nádvoří dle evidence KN jsou uvozeny znaménkem "-"

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

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

j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

- plochy s rozdílným způsobem využití

Územním plánem se dle zákresu ve výkrese B2. Hlavní výkres vymezují plochy a koridory územních rezerv s následujícím možným využitím:

<i>plochy s rozdílným způsobem využití</i>	<i>index využití</i>
plochy smíšené obytné - venkovské	(SV)
plochy výroby a skladování - s malou zátěží	(VM)

- plochy územních rezerv

Územním plánem se dle zákresu ve výkrese B2. Hlavní výkres vymezují následující plochy a koridory územních rezerv a stanovují podmínky prověření jejich budoucího využití:

<i>územní rezervy</i>		
ID plochy	index využití	podmínky prověření budoucího využití
R5	SV	- Územní rezervu lze převést do zastavitelných ploch po pořízení územně plánovacího podkladu ÚS5 koncepčně zpracovaného pro celou lokalitu, tj. pro plochy Z3, Z4 a R5, a současně po úplném využití zastavitelné plochy Z3. - Intenzita využití pozemků: koeficient zeleně bude minimálně 0,75
R6	VM	- Územní rezervu lze převést do zastavitelných ploch za podmínky prověření intenzity využití pozemků - koeficientu zeleně minimálně 0,5 a výšky staveb max. 6,5 m k atice nebo hřebeni

k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Územním plánem se vymezují dle zákresu ve výkrese B1. Výkres základního členění území následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci:

<i>dohoda o parcelaci</i>		
označení	rozsah ploch	podmínky dohody
DP1	Z5, Z6, Z7, Z7a	- akceptování vymezené plochy Z6 pro páteřní komunikaci - zajištění parcel pro veřejný pěší přístup z jednotlivých parcel pro bydlení, které budou umístěny ve vymezených plochách Z5 a Z7, k ploše veřejného prostranství Z7a - zajištění parcel pro doprovodnou veřejnou zeď podél všech dopravních komunikací
DP2	Z13, Z13a, N14	- akceptování vymezené plochy sídelní zeleně N14 a dopravní infrastruktury Z13a - zajištění parcely pro páteřní dopravní přístup v ploše N14 a Z13 bez slepých zakončení a navazující na plochu Z13a - zajištění parcel pro veřejný pěší přístup z jednotlivých parcel pro bydlení, které budou umístěny ve vymezené ploše Z3, k ploše veřejného prostranství Z12 - zachování pohody bydlení klidové části obytných zahrad stávajících rodinných domů

DP4	Z1	<ul style="list-style-type: none"> - parcelace pozemků včetně pozemků pro veřejnou infrastrukturu, a to pro související dopravní infrastrukturu a dopravní vazby navazující na vymezený a stávající dopravní systém obce, pro související veřejné prostranství o velikosti minimálně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace - parcelace bude odpovídat umístění maximálně 20 staveb rodinných domů a intenzitě využití pozemků - koeficientu zeleně - minimálně 0,7 - při parcelaci pozemků je nutné přihlídnout k možnému zdroji hluku budoucího obchvatu obce a případně řešit parcely pro umístění opatření na ochranu veřejného zdraví
-----	----	--

I) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Územním plánem se vymezují dle zákresu ve výkresu B1. Výkres základního členění území následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

územní studie		
označení	rozsah ploch	podmínky pro pořízení a lhůta
US4	Z22, Z23, Z24 a komunikace dle zákresu	<p>Podmínky pro pořízení:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bude provedena nejvhodnější parcelace pozemků v závislosti na řešení <ul style="list-style-type: none"> • související dopravní infrastruktury a dopravních vazeb navazujících na vymezený a stávající dopravní systém obce • umístění souvisejícího veřejného prostranství • charakteru zástavby - řešení zástavby včetně určujícího charakteru a umístění staveb pro bydlení - pro plochy smíšené obytné včetně navazujících ploch pro veřejná prostranství a dopravní infrastrukturu stanovit podíl zastavěných ploch k nezastavěným, zachovat maximum ploch v ZPF (zahrad, sadů, drobné držby apod.), stanovit etapizaci a zástavbu řešit tak, aby nebylo negativně ovlivněno zdraví obyvatel a krajinný ráz <p>Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem jako územně plánovacího podkladu a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 roky ode dne nabytí účinnosti územního plánu
US5	Z3, Z4, R5	<p>Podmínky pro pořízení:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bude provedena nejvhodnější parcelace pozemků včetně pozemků pro veřejnou infrastrukturu v závislosti na řešení <ul style="list-style-type: none"> • související dopravní infrastruktury a dopravních vazeb navazujících na vymezený a stávající dopravní systém obce • umístění souvisejícího veřejného prostranství • charakteru zástavby - řešení zástavby včetně určujícího charakteru a umístění staveb pro bydlení - při řešení zástavby přihlídnout k možnému zdroji hluku budoucího obchvatu obce a navrhnout opatření na ochranu veřejného zdraví - pro plochy smíšené obytné včetně navazujících ploch pro veřejná prostranství a dopravní infrastrukturu stanovit podíl zastavěných ploch k nezastavěným, zachovat maximum ploch v ZPF (zahrad, sadů, drobné držby apod.), stanovit etapizaci a zástavbu řešit tak, aby nebylo negativně ovlivněno zdraví obyvatel a krajinný ráz - intenzita využití pozemků ploch SV: koeficient zeleně bude minimálně 0,75 <p>Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem jako územně plánovacího podkladu a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 roky ode dne nabytí účinnosti územního plánu

m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

n) stanovení pořadí změn v území

Využití všech ploch v území bude postupovat systematicky v ucelených etapách a v návaznosti na vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturu. Výstavba bude postupovat vždy ve směru od zastavěného území do volné krajiny, nikoli naopak.

o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby nejsou vymezeny.

p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Počet listů územního plánu v textové části.....56
Počet výkresů grafické části.....3

Poučení:

Proti Územnímu plánu Želešice vydaném formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst.2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).

.....
starosta

.....
místostarosta

razítko