

## **Obec Olbramovice**

---

### **ÚZEMNÍ PLÁN**



# **OLBRAMOVICE**

## **ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1**

Změna č. 1 vydána Zastupitelstvem Obce Olbramovice pod č. j. ....

Účinnost dne: .....

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Iva Procházková

Funkce:

referent úřadu územního plánování

Odbor výstavby, územního plánování a životního prostředí -  
Oddělení územního plánování a životního prostředí MěÚ Votice

Razítko a podpis :

---

**Leden 2020**

---

**Zadavatel :** Obec Olbramovice

**Pořizovatel dokumentace:** Městský úřad Votice, odbor výstavby a územního plánování,  
na žádost obce Olbramovice

**Zpracovatel:** Ing. arch. Pavel Krolák  
Zázvorkova 1998  
155 00 Praha 5  
IČO: 66896274, Číslo autorizace ČKA 03 - 539

**Autorský tým:** Ing. arch. Pavel Krolák, autorizovaný architekt  
Ing. arch. Radana Jarolímová  
Ing. Eva Řezníčková  
Ing. Michal Šatava

**Speciální profese:** Ing. Jan Šteflíček, autorizovaný pro ÚSES, zahradní tvorbu  
Ing. František Medek, CSc, autorizovaný pro technickou  
infrastrukturu  
Ing. Stanislav Janoš , autorizovaný pro dopravní stavby

---

*Leden 2020*

## SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

### Územní plán

čís.	Název	měřítko
1	Výkres základního členění území	1:10 000
2	Hlavní výkres	1:5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
4	Koncepce veřejné infrastruktury – hmotové systémy	1:10 000
5	Koncepce veřejné infrastruktury – energetické systémy	1:10 000

### Přílohy odůvodnění územního plánu

čís.	Název	měřítko
O1	Koordinační výkres	1:10 000

# OBSAH

## TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

### ČÁST I.

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	7
2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....	7
2.1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE .....	7
2.2 OCHRANA A ROZVOJ CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ .....	8
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....	10
3.1 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL A ZASTAVĚNÝCH LOKALIT .....	10
3.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE .....	11
3.3 ZASTAVITELNÉ PLOCHY (MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ) .....	13
3.4 ZASTAVITELNÉ PLOCHY (V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ) .....	15
3.5 ZÁSADY PRO PLOCHY PŘESTAVBY .....	16
3.6 ZÁSADY PRO ZELENĚ V SÍDLE .....	16
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ .....	19
4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....	19
4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....	24
4.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (VZDĚLÁVÁNÍ A VÝCHOVA, SOCIÁLNÍ A ZDRAVOTNÍ SLUŽBY, KULTURA, VEŘEJNÁ SPRÁVA, OCHRANA OBYVATELSTVA) .....	27
4.4 DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ (OBCHODNÍ PRODEJ, TĚLOVÝCHOVA A SPORT, UBYTOVÁNÍ, STRAVOVÁNÍ, SLUŽBY, VĚDA, VÝZKUM, POZEMKY SOUVISEJÍCÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ) .....	28
4.5 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ .....	28
5. 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 A PODOBNĚ .....	29
5.1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	29
5.2 NÁVRH ÚSES .....	33
5.3 PROSTUPNOST KRAJINY .....	37
5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ .....	37
5.5 OPATŘENÍ PROTI POVODNĚM .....	38
5.6 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY .....	38
5.7 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ .....	38
6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČ. STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V §18 ODS.5 SZ), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ) .....	39
6.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A OBEČNÁ CHARAKTERISTIKA JEJICH PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ .....	39
6.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU .....	50
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....	54
7.1 PLOCHY A KORIDORY VPS DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VPO, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT (W + V) .....	54
8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVŮ	

KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE §8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA .....	58
8.1 PLOCHY PRO VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO (P).....	58
8.2 NÁLEŽITOSTI Z HLEDISKA ZÁPISU NA LISTY VLASTNICTVÍ.....	59
(K ZAPSÁNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA OBCE OLBRAMOVICE K UVEDENÝM POZEMKŮM DO LISTU VLASTNICTVÍ NA KATASTRÁLNÍM ÚŘADĚ). 59	
9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ DLE §50 ODS.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	60
10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI .....	60

## **ČÁST II.**

1. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ , VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	60
2. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI.....	60
3. 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 TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.....	60
4. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHYČ.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 .....	63
5. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ .....	63
6. VYMEZENÍ URBANISTICKY NEBO ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB..	63

# **ÚZEMNÍ PLÁN**

## **Textová část**

# ČÁST I.

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území je provedeno ke dni 13.4.2018 a je upřesněno v grafické části - Výkrese základního členění území- č.1, Hlavním výkrese- č.2 a informativně zobrazeno ve výkresech dalších.

## 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### 2.1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Rozvoj obce Olbramovice bude založen na těchto rozvojových potenciálech:

- 1) podpora rozvoje bydlení přednostně v rámci zastavěných území – v prolukách a zadních pozemcích v návaznosti na stávající zástavbu – a dále na rozvojových plochách v návaznosti na stávající zastavěné území, při respektování urbanistické struktury historické zástavby, která bude revitalizována především obnovou navesí, veřejných prostranství a přechodu zástavby do krajiny,
- 2) podpora rozvoje komerčních aktivit, cest. ruchu a podnikání za účelem posílení turistiky v přírodě, sportovních a relaxačních aktivit s využitím polohy obce a stávajících rekreačních lokalit a sportovišť,
- 3) zamezení aktivit omezujících splnění předcházejících cílů 1) a 2) při současném respektování urbanistické struktury sídel (připustit pouze pozitivní koncepční rozvoj),
  - a to vymezením ploch pro podnikání, posílením ploch občanské a technické vybavenosti, posílením výrobní tradice obce při zachování krajinného rázu území
- 4) posílení prostupnosti krajiny, posílení turistických a cyklistických tras, zvláště v údolních částech na spojnicích mezi místními částmi a okolními sídly a s přechodem z místních částí do vyšších partií vrchoviny při současném respektování a rozvíjení prvků ochrany přírody a krajiny
- 5) vyřešení závad dopravní infrastruktury v celém správním území na silnicích I.třídy i hlavních místních komunikacích, včetně podpory vedení přeložky I/3 v trase dle připravované projektové dokumentace a podpory vedení přeložky I/18 a II/121 v trase dle nadřazené územně plánovací dokumentace při zajištění bezkolizního křížení se stávajícími komunikacemi, drahou, územním systémem ekologické stability a navrženými turistickými a cyklistickými trasami
- 6) zabezpečení dostatečného množství parkovacích a odstavných míst (též pro návštěvníky obce) spolu s upravením příjezdů do všech lokalit a s rozvíjením pobytové funkce hlavních veřejných prostranství (shromažďovací prostory pro kulturní a společenské akce)
- 7) podpora obnovy veřejných prostranství včetně sídelní zeleně, navazujícího občanského vybavení a okolní krajinné zeleně coby součástí kulturních a civilizačních hodnot území
- 8) plochy nevyužívaných komunikací v rámci obce, případně okolních ploch veřejných využít pro veřejnou zeleň a vedlejší komunikace převádět do dopravně zklidněného režimu – na obytné ulice

- 9) zachování harmonického měřítka krajiny s přirozenými dominantami kulturních památek a okolních zalesněných svahů a zároveň usilovat o zvýšení ekologické stability zemědělských pozemků a diverzifikaci zemědělství
- 10) podpora agroturistiky a ekologického zemědělství – obnova a rozvoj zemědělských usedlostí se zahradami a sady přecházejícími do volné krajiny.

## **2.2 OCHRANA A ROZVOJ CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ**

### **Rozvoj obce vychází z hlavních cílů Programů rozvoje Středočeského Kraje :**

dosáhnout vyváženého hospodářského, kulturního a vzdělanostního růstu se silnými a vzájemně výhodnými vazbami na hlavní město Prahu, ale také na další regiony, při respektování podmínek ochrany životního prostředí tak, aby region obstál v porovnání s ostatními regiony v ČR i v zahraničí, tj.

- zvyšování přitažlivosti území Středočeského kraje pro život obyvatel
- budování a rozvoj technické infrastruktury
- se zvláštním důrazem na venkovský prostor, zvyšování přitažlivosti regionu důslednou ochranou a trvale udržitelným využitím přírodního a kulturního dědictví regionu a nabídkou rekreačních a sportovních aktivit

### **Územní plán na základě nich vytyčuje přesněji tyto hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot :**

- dobudování a modernizace nadřazené silniční sítě procházející územím
- zachování architektonických a urbanistických kvalit sídel a krajiny
- zachování přírodních hodnot území
- vymezení dalších rozvojových území obce pro bydlení a podnikání
- přednostní využití „brownfields“ a bývalých zemědělských areálů pro zástavbu

### **MIMO TYTO CÍLE NAVRHUJE OCHRANU,ROZVOJ TĚCHTO SPECIFICKÝCH HODNOT:**

- Revitalizace náměstí a parkových veřejných prostranství všech místních částí, doplnění ozelenění obvodu i intravilánu obce
- Revitalizace a rozvoj bývalých zemědělských areálů, spolu s nově navrženými na objekty sloužící agroturistice
- Obnova niv vodotečí a vlhkých luk v celém správním území
- Ochrana jedinečnosti samot v krajině včetně chatových osad před dalším zastavováním jejich okolí při současné ochraně přírodních hodnot v jejich blízkosti
- Rozvoj rekreační oblasti u Podhrázského rybníka při současné ochraně prostupnosti okolního území, díky obnovení účelových cest v krajině s vedením nových turistických tras

### **2.2.1 ZACHOVÁNÍ URBANISTICKÉ STRUKTURY OBCE**

Územní plán stanovuje :

- 1) zachovat hospodářské dvory a domkářská stavení ve všech místních částech, jejichž ráz bude dále zachován zastavováním novou zástavbou pouze historizujícího vzhledu. Stávající moderní zástavbu upravovat obdobně.
- 2) při využití proluk nebo stávajících (stabilizovaných) ploch zachovávat strukturu zástavby (tj. uliční čáru, stavební čáru, orientaci os k veřejnému prostranství), charakter a architektonický výraz dle okolní historické zástavby.
- 3) bytovou výstavbu spolu s rodinnou výstavbou z poválečného rozvoje obce doplnit o střechy s možností vestavby podkroví, stávající podkroví upravovat pro nové bytové jednotky.



- 4) nepodporovat zastavování dočasnými stavbami. Stávající objekty tohoto typu asanovat nebo komplexně regenerovat.
- 5) zahrádkářské osady v sídlech, pouze ty mimo plochy určené k bydlení zachovat, ale komplexně regenerovat na pobytovou funkci.
- 6) dokomponovat nově vzniklé lokality samostatných RD z přelomu 20.století novými plochami pro rozvoj bydlení, rekreace a odpočinku.
- 7) nové výrobní areály rozčlenit na menší celky se zástavbou, která bude skryta v ochranné zeleni. Dodržet opatření k eliminaci negativního vlivu na krajinný ráz, zejména ozelenění po jejich obvodu, které vychází z původních druhů.
- 8) zachovat propojení všech místních částí do krajiny obnovou a doplněním komunikací.
- 9) zachovat napojení sídel na nadřazenou silniční síť ve stávajícím rozsahu a při budování obchvatu Olbramovic a Křešic je doplnit o chybějící ochrannou zeleň, případně o ochranné valy proti hluku a účelové komunikace pro přístup k pozemkům.

### **2.2.2 DOKOMPONOVÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Územní plán plánuje :

- 10) revitalizovat náves, přilehlé veřejné budovy, volné pozemky a okolí hlavní silnice v Olbramovicích na základě architektonické studie.
- 11) v rozvojových plochách nad 2ha navazujících na plochy zeleně realizovat rozsah veřejné zeleně dle zákresu s přihlédnutím k požadavkům vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.
- 12) nejen v plochách s vyznačenými důležitými pěšími propojeními realizovat pěší komunikace v souběhu s místními komunikacemi nebo jako součást obytných ulic. Plochy nevyužívaných komunikací v rámci obce, případně okolních ploch veřejných využít pro veřejnou zeleň nebo pro předzahrádky přiléhajících domů a vedlejší komunikace převádět do dopravně zklidněného režimu.

### **2.2.3 OCHRANA VÝZNAMNÝCH SOUČÁSTÍ OBRAZU KRAJINY**

Územní plán ukládá :

- 13) při výstavbě budov i výsadbě zeleně dbát tradičních výhledů a průhledů a měřítek staveb s ohledem na krajinný ráz,
- 14) zachovat významné panoramatické pohledy na obec, její místní části a na samoty v krajině z příjezdových komunikací a cest,
- 15) chránit dotčené území na základě vyhlášeného Přírodního parku Džbány – Žebrák,
- 16) chránit celé území na základě navrženého řešení využití ploch nejen v zastavěném území a zastavitelných plochách, ale důsledně i v územích nezastavěných,
- 17) nezasahovat negativně do Evropsky významné lokality Slavkov, přírodní rezervace Podhrázský rybník, ochranného pásma památných stromů a významných krajinných prvků,
- 18) nevyužívat plochy vysoké a nízké zeleně a cesty (ostatní pozemky, ttp) v krajině přímo pro zemědělskou produkci a umožnit tak přirozenou obnovu remízů, podobně nezakládat a rekultivovat meliorace a umělá koryta vodotečí pro obnovení přirozeného stavu lesozemědělské krajiny.

## 2.2.4 OCHRANA PŘED NEKONCEPČNÍM ROZVOJEM OBCE

Územní plán určuje :

- 19) nebudou překročeny hodnoty maximálního nárůstu obyvatel o 570 trvale ubytovaných osob (o 46% více než dnes – celkem 1800 obyv.) a 90 lůžek nárůstu hromadného ubytování (celkem 200 lůžek), na jejichž kapacitu jsou navrženy rozvojové plochy.
- 20) vzhledem ke složité konfiguraci obce nedovolit otevírání rozvojových ploch bez vybudování náročných sítí veřejné infrastruktury (včetně velikostně odpovídajících retenčních nádrží) – předpoklad je až 20 let, během kterých by mohl být návrh územního plánu zrealizován.
- 21) rozvoj zástavby na zastavitelných plochách v mimo zastavěné území realizovat směrem od hranic zastavěného území k hranicím nezastavěného území.

## 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

### 3.1 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL A ZASTAVĚNÝCH LOKALIT

Kód katastr. území	Katastrální území	Označení pro potřeby územního plánu	Dílčí lokality / prostorově odloučená zastavěná území
709921	Zahradnice	ZA	U strážního domku
			V čepicích
767735	Tomice u Votic	TO	Skuhrov
			Dvůr Semtín
			Pod lesem
			Třešňovka
			Mezi lukami
Podhráz			
709859	Křešice u Olbramovic	KŘ	Strýčkov
			Babice
			Radotín
			Špejchar
			Na skálách
			Podolí
Podol-hájovna			
Slavkov			

Kód katastr. území	Katastrální území	Označení pro potřeby územního plánu	Dílčí lokality / prostorově odloučená zastavěná území
709875	<b>Olbramovice u Votic</b>	OL	<b>Městečko</b>
			<b>Na Doubkách</b>
			<b>Kochnov</b>
			<b>Na Vrchách</b>
			<b>Nový mlýn</b>
			<b>Veselka</b>
			<b>Semtín</b>
			<b>Mokřany</b>
			<b>Buda</b>
			<b>Semtínek</b>

Přesnější vymezení urbanistických jednotek a lokalit je obsaženo ve výkrese základního členění číslo 1.

## 3.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

### 3.2.1 ZÁSADY ROZVOJE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A FUNKČNÍHO VYUŽITÍ SÍDEL

Územní plán města počítá s maximálním nárůstem obyvatel přibližně do 1800 trvale ubytovaných osob.

#### PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Urbanistická struktura sídla bude citlivě dokomponována v rámci stávajícího zastavěného území a pomocí nové zástavby na okrajích rozšířena do ucelených kompaktních sídelních jednotek v zemědělské krajině.

- 1) Osídlení v územním obvodu Olbramovice se bude rozvíjet především v rámci místních sídel, s ohledem na nutnost přednostního využití proluk a úprav stávající zástavby.
- 2) Pro další územní rozvoj budou především využity nezastavěné plochy zastavěného území a zastavitelné plochy přímo navazující na zastavěné území (s ohledem na ochranná pásma veřejné infrastruktury a ochranu přírody a krajiny).
- 3) Stanovuje se ochrana hospodářských dvorů Olbramovice č.p. 1, Tomice č.p. 1, Podolí č.p.2 a Babice č.p.1 zařazením mezi stavby, na které se odvolává kapitola 6. v II. části návrhu ÚP.
- 4) Další rozvoj kompaktní zástavby je navržen v návaznosti na zastavěné území prostorově odloučené lokality Babice v Křešicích a Farmy Čapí hnízdo a lokality Pod Horou v Tomicích, které se nachází mimo zástavbu místních sídelních částí.
- 5) Mimo vymezené zastavěné a zastavitelné plochy se nepřipustí vznik nových prostorově oddělených sídelních jednotek ani rozšiřování stávajícího stavebního využití kromě účelových zařízení pro obhospodařování krajiny, omezeného využití ploch pro související technické vybavení, zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, opatření a staveb pro turistiku a rekreaci.

## **OBYTNÁ A REKREAČNÍ ÚZEMÍ**

- 6) Bydlení bude rozvíjeno ve vlastních sídlech a bude umožněno v omezeném rozsahu v lokalitách přímo navazujících na zastavěné území sídel ve vymezených rozvojových plochách. Vhodnost lokalit pro bydlení je nutné prověřit v následných schvalovacích řízeních ve vztahu k hygienickým limitům hluku z pozemní dopravy pro venkovní chráněný prostor staveb ve smyslu nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
- 7) V Olbramovicích se počítá s využitím pro ubytování a rekreaci. Jsou pro ně vymezeny především plochy smíšené a sportovní ve stávajícím zastavěném území sídla a v prostorově odloučených lokalitách Babice, Podolí, Čapí hnízdo.
- 8) S menšími ubytovacími kapacitami (privát) a individuální rekreací se počítá v celém správním obvodu obce.

## **OBČANSKÉ VYBAVENÍ, SPORTOVNÍ PLOCHY A ZAŘÍZENÍ VOLNÉHO ČASU**

- 9) Územní plán umísťuje plochy veřejného vybavení a komerčního vybavení především v těsném kontaktu návsí a hlavní komunikace v Olbramovicích a předpokládá na nich vznik chybějících kapacit budov občanského vybavení.
- 10) Eventuální další zřizování občanského vybavení sloužícího občanům v rozsahu odpovídajícím možnostem rozvoje obce a místních částí se umožní v rámci ploch se smíšeným využitím a plochách sportovních nad rámec stávajících ploch občanského vybavení.
- 11) Umísťování obchodu a služeb sloužících místním občanům je možné zejména v rámci ploch smíšených, eventuálně v parteru obytných domů v Olbramovicích či na návších místních částí.
- 12) Umístění nových ploch sportu je rozděleno na plochy sportovních zařízení, sloužící k rekreaci nejen místním občanům v blízkosti Olbramovic, na plochy rekreace specifické – golfového hřiště (omezené využití), a na plochy hřišť v rámci veřejných prostranství v celém sídle (nepřevažující využití na pozemcích ostatních – sídelní zeleně).
- 13) Další plochy rekreace jsou navrženy u zemědělských usedlostí v krajině, kde se předpokládá výstavba zázemí pro kemping, případně zřízení penzionu a objektů jako zázemí pro jízdy na koních; a dále nové objekty pro agroturistiku v celém řešeném území, kombinující potřebné plochy smíšené, přírodní a také velmi omezené zemědělské výroby s ochrannými pásmy nezasahujícími obytné plochy.

## **URBANISTICKÁ KOMPOZICE**

- 14) V rámci celého správního území obce bude chráněna dochovaná cílevědomá skladba vybraných prostorů, částí urbánních a krajinných prvků za účelem rozvoje jejich vzájemných harmonických vztahů. Mezi ně se řadí pohledové horizonty, panoramata, urbanistické a pohledové osy, průhledy, dominanty, přiměřené měřítko a proporce zástavby.

## **VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Plochy s rozdílným způsobem využití (funkčním využitím) jsou stanoveny v kapitole 6.1

V řešeném území se mimo regulativy funkčního využití uvedené v části 6. uplatní též další regulativy týkající se podmiňujících staveb infrastruktury.

Plochy a veřejná infrastruktura jsou realizovatelné nezávisle na časovém horizontu (předpoklad je do roku 2030), pouze se závislostí na podmiňujících VPS. (K výstavbě pro rodinné a bytové domy v rozvojových plochách nebude možné vyžadovat investice na

financování technické a dopravní infrastruktury pro tyto pozemky.) Pokud nebude v době přípravy investice reálně počítat s napojením na veřejnou kanalizaci, lze z hlediska územního plánu podmíněně připustit výstavbu na níže uvedených plochách za předpokladu, že investor až do doby napojení zajistí individuální čištění odpadních vod v kvalitě odpovídající požadavkům zákona a dotčených orgánů.

### 3.3 ZASTAVITELNÉ PLOCHY (MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ)

#### Plochy pro zástavbu a související veřejně prospěšné stavby v zastavitelných plochách

(tabulky podrobněji specifikují využití funkčních ploch s důrazem na nutné vybudování podmiňujících VPS před samotnou výstavbou na ploše)

Označ. lokality	Plocha rozdílného využití	Pořadové číslo plochy	Hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	Podmiňující veřejně prospěšné stavby
ZA	BV	Z1	rodinné domy volně stojící	V T51;
	SV	Z3	rodinné domy volně stojící s provozovny	
TO	BV	Z1	rodinné domy volně stojící podmíněny hlukovým posouzením	V T52;
		Z8	rodinné domy volně stojící	
		Z15		
	Z16	rodinné domy venkovského typu mimo OP silnice III. třídy		
	SV	Z12	rodinné domy volně stojící s provozovny	
KŘ	BV	Z1	rodinné domy volně stojící venkovského typu	
		Z2		
		Z23	rodinné domy volně stojící venkovského typu	V T19, VT50;
		Z25		V T32, W D08;
		Z29		W D07;
		Z30	rodinné domy volně stojící venkovského typu podmíněné hlukovým posouzením	W D07;
		Z40	rodinné domy volně stojící venkovského typu	
	Z46	rodinné domy volně stojící venkovského typu s podmínkou realizace ve 2. etapě	V T19, V T50;	
	Z53	rodinné domy volně stojící venkovského typu s podmínkou nepřesáhnout výškou sousední objekty, nenarušit krajinný ráz a charakter sídla	W D08	
	SV	Z4	rodinné domy volně stojící s provozovny	
Z5		objekt pro lesnictví s integrovaným bydlením		
VZ	Z122	zemědělská výroba v blízkosti původní venkovské zástavby - nová zástavba bude respektovat stávající charakter staveb zejména objemem, výškou, barevností a materiálem	-	
OL	BV	Z6	rodinné domy volně stojící	W D05;

Označ. lokality	Plocha rozdílného využití	Pořadové číslo plochy	Hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	Podmiňující veřejně prospěšné stavby
		Z14	rodinné domy volně stojící mimo OP vn 22kV	V T14, V T13;
		Z14c		V T14, V T13;
		Z15	rodinné domy volně stojící podmíněny hlukovým posouzením	
		Z18	rodinné domy volně stojící s podmínkou zpracování územní studie	
		Z43		W D09, V T43;
		Z53	rodinné domy volně stojící	
		Z74	rodinné domy volně stojící venkovského typu	V T18, V T48;
		Z76	rodinné domy volně stojící s provozovny podmíněny hlukovým posouzením	V T48;
		Z80	rodinné domy volně stojící venkovského typu	
		Z94		V T49;
		Z95		V T49;
		Z99		
		Z102		
	Z116		-	
	SV	Z32	rodinné domy volně stojící s provozovny s podmínkou hlukového posouzení	
		Z52		V T42;
	VL	Z36	lehké haly pro výrobu či sklad s podmínkou zpracování územní studie a minimálního ozelenění 20%	V T25, V T46;
		Z47	lehké haly pro výrobu či sklad s podmínkou zachování a nové výsadby vzrostlé zeleně oddělující areál od krajiny a	
		Z48	minimálního ozelenění 20%	
		Z59	lehké haly pro výrobu či sklad s podmínkou minimálního ozelenění 20%	W D01, V T10, V T22, V T30, V T40;
	Z73	lehké haly pro výrobu či sklad s podmínkou minimálního ozelenění 20%		
	Z118	lehké haly pro výrobu či sklad s podmínkou zpracování územní studie, nebudou zde umístovány stavby, které by znemožnily či podstatně ztížily umístění stavby, pro kterou je vymezen koridor přeložky I/3 a plocha bude ozeleněna po obvodu stromovou zelení, min. podíl 20% ze zastavitelné plochy		
DS	Z51	parkoviště u nádraží	V T42;	
VS	Z37	řemeslná výroba s podmínkou hlukového posouzení	V T25;	

Označ. lokality	Plocha rozdílné ho využití	Pořadové číslo plochy	Hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	Podmiňující veřejně prospěšné stavby
	OH	Z25	rozšíření hřbitova s podmínkou nezastínění stavby kostela objemem a výškou zástavby	
	OV	Z24	objekt občanského vybavení s podmínkou nezastínění stavby kostela objemem a výškou zástavby	

### 3.4 ZASTAVITELNÉ PLOCHY (V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ)

Vymezení zastavěného území je provedeno v grafické části - Hlavním výkrese - č. 2 a dalších

Zastavitelné plochy v zastavěném území se nacházejí v těchto lokalitách:

#### Plochy pro zástavbu a související veřejně prospěšné stavby v zastavitelných plochách

Označ. lokality	Plocha rozdílné ho využití	Pořadové číslo plochy	Hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	Podmiňující veřejně prospěšné stavby
TO	BV	Z14	rodinné domy volně stojící	
		Z22	rodinné domy volně stojící s podmínkou nepoškodit strom při západní hranici zemními pracemi, terénními úpravami nebo výstavbou	
	TI	Z9	nová čistírna odpadních vod obce	
KŘ	BV	Z27	rodinné domy volně stojící	V T32;
	SV	Z36	rodinné domy volně stojící s provozovny	
		Z37		
OL	BV	Z5	rodinné domy volně stojící	
		Z11		
		Z12		
		Z14b		
		Z19		
		Z20	rodinné domy volně stojící podmíněny hlukovým posouzením	
	Z41	rodinné domy volně stojící	W D04	
	Z43b		-	
	Z67	rodinné domy volně stojící s podmínkou hlukového posouzení		
	Z79	rodinný dům volně stojící		
	Z87	venkovského typu		
	Z90			
	Z115		-	
	SV	Z16	rodinný dům volně stojící s provozovnou	

Označ. lokality	Plocha rozdílné ho využití	Pořadové číslo plochy	Hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	Podmiňující veřejně prospěšné stavby
		Z23	rodinný dům volně stojící s provozovnou s podmínkou hlukového posouzení	
		Z66		
	VS	Z45	řemeslná výroba s podmínkou hlukového posouzení	
ZA	BV	Z124	rodinné domy volně stojící	-

### 3.5 ZÁSADY PRO PLOCHY PŘESTAVBY

#### Plochy pro zástavbu a související veřejně prospěšné stavby v přestavbovém území

Označ. lokality	Plocha rozdílné ho využití	Pořadové číslo plochy	Hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	Související veřejně prospěšné stavby
OL	ZV	P39	zeleň veřejná – park	P P93;

15) Územní plán předpokládá možnost asanace pozemků opuštěných a nevyužívaných objektů, především budov po bývalé zemědělské výrobě – na pozemcích p.č. 11 a 65/1 až 4 v Tomicích a pozemcích p.č.930/2 a 90 v Radotíně.

16) V případě realizace asanace předchozích lokalit se bude postupovat následovně :

Náhrady části hospodářských budov u č.p. 4 TO budou stát na pozemcích vymezených pro zemědělské zázemí (agroturistický areál) ve tvaru odpovídajícím protilehlé části s obytnou budovou, uprostřed kterého je situován hlavní vjezd jako osa celého obnoveného areálu.

Náhrady stavby p.č. 90 KŘ budou stát na přiléhajícím pozemku bývalé zemědělské stavby, vycházející z komplexní nové parcelace s plochami určenými pro agroturistický areál.

17) V případě ponechání objektů garáží v plochách dopravy musí dojít k jejich komplexní rekonstrukci včetně účelových komunikací mezi nimi. Vzhledem k zimním podmínkám se doporučuje celkové zastřešení a vytvoření vždy jediného garážového hlídaného objektu.

### 3.6 ZÁSADY PRO ZELEŇ V SÍDLE

#### Poloveřejná zeleň (předzahrádka)

18) Územní plán umožňuje podmíněné využití těchto pozemků (plochy ZV a VP mezi obytnými plochami a komunikacemi) v případě přičlenění k přiléhajícím domům a jejich soukromé využití.

#### Veřejná zeleň (ZV, ZO)

19) Stanovuje se maximální podíl zpevněných ploch v plochách parkové zeleně do 15%.

20) Plánují se následující nové parkové plochy (na veřejných prostranstvích) :



Označ. lokality	Plocha rozdílné ho využití	Pořadové číslo plochy	Hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	Související veřejně prospěšné stavby a opatření
ZA	ZV	Z7	Zeleň veřejná – park	P P94;
KŘ	ZV	Z44	Zeleň veřejná – venkovní jízdárna přírodního typu bez staveb	
OL	ZV	Z21	Zeleň veřejná – park	P P92;
		Z18a		
		Z100		
		P39		P P93;

21) Plánují se následující nové plochy ochranné zeleně:

Označ. lokality	Plocha rozdílné ho využití	Pořadové číslo plochy	Hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	Související veřejně prospěšné stavby a opatření
OL	ZO	K17	ochranná zeleň s funkcí přechodu sídla do krajiny	
		K60	ochranná zeleň s funkcí přechodu průmyslové zóny do krajiny	V G80;
		K61		V G80;
		K106	ochranná zeleň kolem vodoteče	
		K107	ochranná zeleň u potoka	
		K117	ochranná zeleň u připojení z obchvatu Olbramovic	

22) Pás ochranné zeleně bude v celé šíři tvořen keřovými bloky a stromovými skupinami na trvalém travním porostu.

23) Při realizaci přeložek silnic a úpravách jejich koridorů budou zbytkové plochy po realizaci dopravní stavby navráceny do ZPF, případně využity jako doprovodná zeleň.

## **Veřejná prostranství (VP) viz kapitola Veřejná infrastruktura**

### **Zahrady (ZS/ZSn)**

24) Umožňuje se využití zahrad v zastavěném území pro přístavby stávajících objektů.

25) Plánují se změny kultur na zahrady v místech přechodu zástavby do krajiny.

26) Úpravy stávajících zahrad budou mít charakter obytný, rekreační nebo samo pěstitelský.

27) V místech, kde nevytváří plocha zahrad (zahrádek, vysoké zeleně) mezi plochami zastavěnými či zastavitelnými a plochami zemědělskými přechod do krajiny, bude v rámci ploch určených pro zástavbu povinně vznikat zelený pás tvořený trvalým travním porostem, keřovými bloky a stromovými skupinami.

28) Plánují se následující nové plochy soukromé zeleně a sadů:

Označ. lokality	Plocha rozdílného využití	Pořadové číslo plochy	Hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	související veřejně prospěšné stavby
ZA	ZS	Z1a Z1b Z3a	Zeleň soukromá – zahrada	-
TO	ZS	Z1a Z2 Z3 Z5b Z6 Z8a Z10 Z11 Z12a Z13 Z15a Z15b	Zeleň soukromá – zahrada	
KŘ	ZS	Z1a Z2a Z21 Z23a Z25 Z30a Z40a Z53a	Zeleň soukromá - zahrada	
OL	ZS	Z14a Z15a Z26 Z27 Z43a Z54a Z67a Z74a	Zeleň soukromá - zahrada	
	ZSn	K74b	Zeleň soukromá – zahrada nezastavěná bez možnosti terénních úprav, stavby min. 30m od hranice nivy, nezasahovat do břehových porostů, pro živočichy prostupné oplocení, respektovat omezení daná zákonem o vodách	
	ZS	Z76a Z92 Z93 Z94a Z95 Z99a Z116a	Zeleň soukromá - zahrada	

## **4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ , VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

### **VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Plochy s rozdílným způsobem využití (funkčním využitím) jsou stanoveny v kapitole 6.1

#### **4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

##### **4.1.1 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA**

1) Územní plán považuje stávající uspořádání na celostátní trati č.220 Benešov – České Budějovice a regionální trati č. 223 Olbramovice – Sedlčany za stabilizované. Neplánuje žádné nové úseky ani likvidaci tratí, ani žádné nové železniční objekty či plochy, vychází pouze ze schválené dokumentace pro stavební povolení na přestavbu koridoru. Úseky jednokolejné tratě mimo nové vedení IV. železničního koridoru ukládá změnit z funkce dopravní na veřejně přístupné plochy, případně veřejná prostranství u sídel.

##### **4.1.2 SILNIČNÍ DOPRAVA**

Územní plán uvažuje se silniční sítí a místními komunikacemi (dále MK) jako stabilizovanými, umožňuje však jejich rekonstrukci, respektive přeložení nejdůležitějších tahů mimo zastavěné části Olbramovic a Křešic. V grafické části jsou upřesněny podrobnosti, ochranná pásma dopravních liniových staveb a čísla komunikací (silnic).

Plochy silnic s rozlišením dle tříd jsou součástí ploch dopravní infrastruktury – silniční.

Plochy účelových a místních komunikací (všech tříd bez rozlišení) jsou součástí ploch veřejných prostranství.

#### **DOPRAVA V POHYBU**

Podmínky pro umístování dopravní infrastruktury jsou uvedeny níže u jednotlivých typů komunikací. Obecně je koridor dopravní infrastruktury možno využít v celé jeho šíři při respektování prostorových požadavků daných platnou legislativou. V koridorech nebudou umístovány stavby, které by znemožnily či podstatně ztížily umístění stavby, pro kterou je koridor vymezen.

#### **SILNICE I.TŘÍDY:**

- 1) Řešení územního plánu plánuje vedení přeložek silnice I/3 (obchvat Olbramovic) a silnice I/18 (obchvat Křešic) v koridorech v proměnné šíři a řešení doplňuje o úrovnový nájezd ze stávající I/3 od Olbramovic (v místech odpojení přeložky ze směru od Votic), mimoúrovňové křížení s turistickými a cyklistickými trasami.
- 2) Vymezuje se koridor pro přeložku stávající silnice I/18 v šířce min. 100m. Podmínkou pro umístění veřejné infrastruktury – plochy DS je zajištění snížení hlukové zátěže sídla Křešice dopravou, ochrana a rozvoj doprovodné zeleně a zřízení mimoúrovňového křížení biokoridoru a stávajících komunikací do Podolí a Slavkova.
- 3) Vymezuje se koridor pro přeložku stávající silnice I/3. Podmínkou pro umístění veřejné infrastruktury – plochy DS je zajištění snížení hlukové zátěže sídla Olbramovice dopravou, ochrana a rozvoj doprovodné zeleně a zřízení mimoúrovňového křížení pro pěší v místě stávající komunikace na Semtínek a v místě stávající cesty do Městečka. Kolem přeložky silnice I/3 bude vytvořen pás ochranné zeleně směrem do přírodního parku, který zamezí vlivu stavby přeložky na krajinný ráz. Případné negativní změny vlivů

stavby je požadováno řešit v dalších projektových fázích (hluky, vibrací, imisí, odtokových poměrů, přístupů k okolním pozemkům, zatížení komunikací dopravou atd.)

- 4) Řešení územního plánu umožňuje po realizaci obchvatu Olbramovic, obchvatu Křešic, úpravu hlavních komunikací v celém průběhu tak, aby došlo k maximálnímu snížení negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu a její obyvatele.

#### **SILNICE II.A III.TŘÍDY:**

- 5) Upřesňuje se vymezení koridoru silnice II/121 (západní obchvat Votic) s napojením na silnici I/18 u Veselky vymezením zastavitelné plochy pro obchvat.

#### **MÍSTNÍ KOMUNIKACE**

- 6) Skelet místních komunikací bude postupně doplňován (rozvojové lokality) a stavebně a technicky vylepšován (stávající komunikace). Budou upřednostňovány dopravně zklidněné komunikace.
- 7) V místech nových komunikací je potřeba zajistit uliční prostor v zástavbě rodinných domů a v zástavbě bytových domů dle příslušné vyhlášky, který by umožnil bezkolizní umístění sítí technické infrastruktury. Bude zajištěn přístup ke všem novým stavbám pro požární techniku dle příslušných ČSN a předpisů, zároveň nebude ztížen přístup ke stávajícím stavbám.
- 8) V souvislosti s navrhovaným řešením územního plánu jsou vymezeny tyto nové místní komunikace:
- Křešice – skutečné vedení místní komunikace propojující stávající místní komunikace v místní části Podolí (VP – Z8)
  - Křešice – skutečné vedení místní komunikace k areálu Marilla umožňující plnohodnotné spojení výrobního areálu v sousedním katastru se silnicí I. třídy (VP – Z14)
  - Křešice – vedení místní komunikace umožňující obsluhu návrhových ploch na bydlení v jižní části obce Křešice (Z25) (VP – Z26)
  - Křešice – vedení místní komunikace umožňující obsluhu návrhových ploch na bydlení v jihovýchodní části obce Křešice (Z30, Z29) (VP – Z28)
  - Olbramovice – vedení místní komunikace umožňující obsluhu návrhové plochy na bydlení (VP – Z43c)
  - Olbramovice – vedení místní komunikace umožňující obsluhu návrhové plochy na bydlení (VP – Z74c)
  - Olbramovice – vedení nové místní komunikace umožňující příjezd do návrhových lokalit bydlení na severozápadě (VP – Z3)
  - Olbramovice – vedení místní komunikace v centrální části obce umožňující plnohodnotné napojení stávající zástavby na současnou síť místních komunikací (VP – Z40)
  - Olbramovice – vedení místní komunikace řešící napojení návrhové lokality bydlení (Z41) na silnici III. třídy (VP – Z42)
  - Olbramovice – vedení místní komunikace zajišťující dopravní dostupnost návrhové lokality na bydlení (Z43) na jihozápadním okraji obce (VP – Z44)
  - Olbramovice – skutečné vedení místní komunikace spojující areál Marilla se silnicí I. třídy ve vedlejším katastru (VP – Z49)
  - Olbramovice – vedení nové místní komunikace umožňující napojení návrhové plochy výroby a skladování na silnici I. třídy v místní části Veselka (VP – Z58)

- Olbramovice – vedení nové místní komunikace řešící napojení stávající místní komunikace z důvodu plánovaného obchvatu silnice I. třídy na křižovatku silnic I. třídy ve vedlejším katastru (VP – Z75)
- 9) V souvislosti s navrhovaným řešením územního plánu budou provedeny tyto úpravy na skeletu místních komunikací:
- Křešice – změna rozměrů na normové parametry stávající místní komunikace zajišťující spojení návrhových ploch pro bydlení (VP – Z24)
  - Olbramovice – změna trasy stávající místní komunikace Městečka řešící napojení na silnici III. třídy u křižovatkového uzlu na obchvatu silnice I. třídy u Olbramovic (VP – Z 33)
- 10) V souvislosti s úpravami parkování ve všech místních částech územní plán plánuje úpravu šířky vozovek na skeletu místních komunikací.

### **ÚČELOVÉ KOMUNIKACE**

- 11) V územním plánu je vyznačen stávající skelet základních funkčních účelových komunikací v krajině spolu s návrhy na nutné doplnění. Některé komunikace v obci, sloužící dnes převážně soukromým účelům, budou přístupné veřejně.
- 12) V souvislosti s úpravami využití krajiny územní plán předepisuje obnovu zaniklých účelových komunikací (lesních a polních cest).
- 13) V souvislosti s navrhovaným řešením územního plánu jsou vymezeny tyto nové účelové komunikace mimo zastavěné území:
- Zahradnice – obnova účelové komunikace podél stávající zástavby na západě obce a umožňující zpřístupnění návrhové plochy parku na bývalém tělese dráhy (VP - Z2)
  - Zahradnice – skutečné vedení účelové komunikace na severovýchodě vedoucí k podjezdu železniční tratě (VP – Z5)
  - Zahradnice – vedení účelové komunikace umožňující spojení objektu rekreačního bydlení na západě katastrálního území se stávající sítí účelových komunikací v centrální části území (VP – Z9)
  - Zahradnice – vedení nové účelové komunikace při bývalém tělese železniční dráhy pro zpřístupnění objektu bydlení na severozápadě katastrálního území (VP – Z11)
  - Tomice – vedení účelové komunikace propojující na severozápadě území stávající sítí účelových komunikací (VP – Z4)
  - Tomice – obnova vedení účelové komunikace pod farmou Čapí hnízdo (VP – Z17)
  - Tomice – vedení nové účelové komunikace propojující skelet stávající sítě účelových komunikací na jihu území směrem k lokalitě Buda v sousedním katastru (VP – Z18)
  - Křešice – skutečné vedení účelové komunikace zpřístupňující krajinu v oblasti Habrovec (VP – Z6)
  - Křešice – skutečné vedení účelové komunikace k hrázi Drážského rybníka (VP – Z7)
  - Křešice – skutečné vedení veřejně přístupné účelové komunikace od agroturistického areálu v místní části Podolí k místní komunikaci vedoucí do Křešic (VP – Z9)
  - Křešice – skutečné vedení účelové komunikace napojující stávající oblast rekreačního charakteru v lokalitě Na skálách na místní komunikaci vedoucí od areálu Marilla jižně k

silnici I. třídy (VP – Z12)

- Křešice – skutečné vedení účelové komunikace zpřístupňující pozemky v lokalitě Pod Hůrkou (VP – Z33)
- Křešice – skutečné vedení účelové komunikace propojující stávající síť účelových komunikací severozápadně od obce Radotín (VP – Z34)
- Křešice – skutečné vedení účelové komunikace pro zpřístupnění lesa s napojením na místní komunikaci severně od Radotína (VP – Z35)
- Křešice – skutečné vedení účelové komunikace zpřístupňující zemědělské pozemky (VP – Z38)
- Křešice – vedení účelové komunikace umožňující propojení stávající sítě účelových komunikací jižně od statku Babice (VP – Z45)
- Olbramovice – skutečné vedení účelové komunikace zpřístupňující les u výrobního areálu na západě území (VP – Z46)
- Olbramovice – skutečné vedení účelové komunikace napojující stávající oblast rekreačního charakteru v lokalitě Na skálách sousedního katastru na místní komunikaci od Marilly vedoucí jižně k silnici I. třídy (VP – Z50)
- Olbramovice – skutečné vedení účelové komunikace řešící příjezd ke stávající ploše bydlení na okraji místní části Olbramovice Městečko (VP – Z77)
- Olbramovice – skutečné vedení účelové komunikace zpřístupňující lokalitu Nový mlýn (VP – Z78)
- Olbramovice – skutečné vedení účelové komunikace zajišťující propojení místních částí Kochnov a Semtín (VP – Z81)
- Olbramovice – skutečné vedení účelové komunikace zajišťující zpřístupnění krajiny, doplnění stávající sítě účelových komunikací v lokalitě Pod Cesty a napojení na sousední katastr (VP – Z82)
- Olbramovice – skutečné vedení účelové komunikace zajišťující zpřístupnění pozemků v lokalitě Pod Cesty (VP – Z83)
- Olbramovice – skutečné vedení účelové komunikace doplňující stávající síť účelových komunikací jižně místní části Semtín u zemědělského areálu (VP – Z84)
- Olbramovice – skutečné vedení účelové komunikace zajišťující průjezd lesnické techniky jižně místní části Semtín u zemědělského areálu (VP – Z85)
- Olbramovice – skutečné vedení účelové komunikace zajišťující příjezd ke skladovému areálu jižně od místní části Semtín (VP – Z86)
- Olbramovice – vedení nové účelové komunikace zajišťující příjezd k návrhové ploše bydlení (Z87) v obci Semtín (VP – Z88)
- Olbramovice – skutečné vedení účelové komunikace zajišťující příjezd ke stávající ploše bydlení v obci Semtín (VP – Z89)
- Olbramovice – skutečné vedení účelové komunikace doplňující stávající síť účelových komunikací západně od místní části Mokřany (VP – Z91)

- Olbramovice – skutečné vedení účelové komunikace zajišťující propojení místních částí Mokřany a Buda (VP – Z96)
  - Olbramovice – vedení nové účelové komunikace zajišťující zpřístupnění místní části Buda z Tomice (VP – Z97)
  - Olbramovice – vedení nové účelové komunikace zajišťující spojení se sousedním katastrem Tomice (VP – Z98)
  - Olbramovice – skutečné vedení účelové komunikace zajišťující zpřístupnění lesa v lokalitě U Hůrek (VP – Z101)
- 14) V souvislosti s navrhovaným řešením územního plánu budou provedeny tyto úpravy na skeletu účelových komunikací:
- Olbramovice – skutečné napojení účelové komunikace na silnici III. třídy na západě Olbramovic (VP – Z1)
  - Olbramovice – skutečný průběh vedení účelové komunikace sloužící též pro zpřístupnění manipulační plochy západně od obce (VP – Z2)
  - Olbramovice – skutečný průběh vedení účelové komunikace sloužící pro příjezd do severní části obce Olbramovice k silnici III.třídy (VP – Z13)

#### **DOPRAVA V KLIDU**

- 15) Plochy pro garážování vozidel trvalých obyvatel nebudou dále rozšiřovány. Další potřebná stání budou vymezena v uličním profilu anebo vestavováním do objektů na pozemcích domů, citlivě k daným terénním podmínkám dle předpokladu úpravy místních komunikací na komunikace zklidněné obytné.
- 16) Všechny nově navrhované plochy pro trvalé bydlení i pro sport a rekreaci musí povinně splňovat požadavky platných předpisů na odstavování a parkování vozidel.
- 17) Pro rozvojové lokality bydlení, areály výroby, služeb a maloobchodu a pro stavební rozvoj v zastavěném území budou potřebná odstavná parkovací stání řešena v rámci navrhovaných stavebních pozemků. Výjimečně lze připustit parkování v uličním prostoru, který na to musí být přizpůsoben, aby nedocházelo k porušování zákona o provozu na pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů.
- 18) Pro návštěvníky budou vymezena nová veřejná parkoviště v rámci úprav veřejných prostranství a dále budou zřízena nová parkoviště :
- u železniční stanice Olbramovice, s kapacitou pro využití v systému P+R (50míst)
  - u železniční stanice Tomice, s kapacitou pro využití v systému P+R (30míst)

#### **4.1.3 HROMADNÁ DOPRAVA**

Územní plán neplánuje úpravy místní hromadné dopravy a dopravních zařízení. Navrhuje se zachovat obsluhu místních částí hromadnou dopravou, včetně zachování zastávek na I/18 a I/3, a případně lépe zorganizovat spojení mezi místními částmi a centrem v Olbramovicích s obsluhou i místních částí Radotín a Semtín.

#### **4.1.4 TURISTICKÉ PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ KOMUNIKACE**

Jedná se o cesty, stezky a pěšiny, po kterých vedou trasy a jejich propojení pro pěší, cyklistické a další rekreační využití. V místech těchto komunikací jsou vymezeny koridory upřesněné dle způsobu využití a s případnými podmínkami v šířce 2m na obě strany od osy.

## **PĚŠÍ TURISTICKÉ TRASY**

- 19) Územní plán vytváří podmínky pro vybudování doplnění turistických tras v souběhu s cyklistickými trasami mezi severní a jižní a dále také mezi východní a západní části řešeného území. S tím souvisí možné úpravy na stávajícím systému turistických tras .
- 20) Územní plán plánuje při budování přeložky silnice I/3 zachování spojení pěšími turistickými trasami v současných koridorech - požaduje mimoúrovňové křížení s přeložkou silnice I.třídy (podchod nebo nadchod) mezi Semtínem a Olbramovicemi, Semtínkem a Olbramovicemi, Městečkem a Olbramovicemi.
- 21) Při úpravách všechny trasy doplnit o doprovodnou zeleň a případně upravit pro cykloturisty.

## **CYKLOTRASY**

- 22) Územní plán navrhuje vybudování cyklistických-horských tras v souběhu s novými turistickými trasami, které by zároveň zkracovaly stávající konvenční cyklotrasy.
- 23) Navrhuje se koridor cyklotrasy v souběhu s naučnou stezkou.
- 24) Vymezuje se koridor cyklostezky po bývalém drážním tělese.

### **4.1.5 DOPRAVNÍ VYBAVENOST**

V návrhu územního plánu se další dopravní vybavenost nepředpokládá.

## **4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

V územním plánu se technická infrastruktura řeší v koridorech v šíři dle jednotlivých druhů. Některé z těchto koridorů nejsou zobrazitelné graficky, proto je pro jejich označení zvoleno vedení prostřednictvím směrových os.

### **4.2.1 HMOTOVÉ SYSTÉMY**

Koridory hmotových systémů mají šíři 2m od osy na obě strany. V případě vedení koridorů přes významné krajinné prvky (VKP) bude volena nejkratší trasa kolmo na VKP.

### **ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

- 1) V návrhu územního plánu je plně přebírán stávající funkční vodárenský systém a využíván pro zásobování nových lokalit, které jsou v dosahu tlakových možností stávající soustavy (místní části Olbramovice, Veselka).
- 2) Navrhuje se připojení vodovodních soustav pro místní část Slavkov a prostorově odloučenou lokalitu Podolí z vodovodního přivaděče do Olbramovic (odbočka Benešov-Sedlčany). V případě obou částí není nutné zřizovat nové vodojemy, postačí čerpací stanice.
- 3) V rámci místních sídel výše jmenovaných budou při rekonstrukci vodovodní sítě osazeny hydranty.
- 4) Ostatní místní části (Křešice, Radotín, Zahradnice, Tomice, Semtín, Semtínek, Mokřany, Kochnov) a prostorově odloučené lokality budou nadále vybaveny lokálním zásobováním pitnou a užitkovou vodou z vlastních zdrojů (domovních studní). Pro tyto části, kde není vodojem vůbec zastoupen, musí být udržovány funkční přístupové cesty k vodním nádržím v blízkosti (rybníky či požární nádrže) jejichž zachování je podmínkou ÚP. Toto platí i pro další prostorově odloučené lokality u rybníků či umělých vodních nádrží v blízkosti.

### **KANALIZACE**

- 5) Všechny nové lokality pro bydlení budou vybaveny oddílnou splaškovou kanalizací, jejíž nové části mohou být zaústěny do stávající trubní oddílné sítě, pokud je v místní části na tuto kanalizaci napojena ČOV. Jinak musí být zajištěno lokální zneškodňování



v domovní ČOV nebo jí ekvivalentní technologii čištění odpadních vod, které jsou v souladu s příslušnou legislativou. Nové rozvojové plochy s počtem nad 4RD a také nově budovaná veřejná prostranství (vyjma parků) budou také vybaveny oddílnou dešťovou kanalizací.

- 6) Požaduje se maximálně možná retence a maximálně možný vsak dešťových vod přímo na všech stavebních pozemcích.
- 7) Zpevněné plochy a povrchy hlavních komunikací budou odvodněny samostatnými větvemi pro odvod atmosférických srážek, zaústěny budou přímo do místních vodotečí, nejlépe přes vodní nádrže s retenční funkcí. Parkovací plochy a veřejná prostranství budou vybaveny samostatnými lapači olejů a benzínu. Dešťové vody ze střešních ploch budou převážně vsakovány na nezpevněných površích území.
- 8) Návrh předpokládá nová krytá technologická zařízení ČOV monoblokového typu, s maximální kapacitou :
  - 150 E.O. v Tomicích
  - 300 E.O. v rámci průmyslové zóny ve Veselce
- 9) Navrhuje se rozšíření kapacity ČOV v Olbramovicích na max. 2000 E.O.
- 10) Stávající kryté technologické zařízení ČOV ve Veselce disponuje dostatečnou kapacitou (s možností případné intenzifikace).
- 11) Čerstvé biologické kaly budou z čistících zařízení místních částí sváženy do nového kalového hospodářství při ČOV Olbramovice nebo kompostovány.

Ostatní výše nezmíněné místní části a prostorově odloučené lokality budou nadále vybaveny lokálním zneškodňováním splaškových a dešťových vod (bezodtokové jímky vyvážené do ČOV, ale lépe nové domovní ČOV)
- 12) Nové domovní ČOV budou zpracovávat odpadní vodu zvláště z černých (splaškových) vod a zvláště z šedých (odpadních) vod, které budou akumulovány v nádržích a využívány jako užitková voda.
- 13) Zpevněné plochy a povrchy hlavních komunikací mohou být odvodněny do průlehů, které zpomalí odtok a zajistí částečné vsakování a vypaření. Parkovací plochy a veřejná prostranství budou vybaveny samostatnými dešťovými sběrači.

### **VODNÍ TOKY A NÁDRŽE**

- 14) V místních částech i prostorově odloučených lokalitách budou zachovány všechny vodní plochy v rámci sídel (není přítomna vodovodní síť, která by pokryla hasební zásah) a zároveň musí být udržovány přístupové cesty k nádržím.
- 15) Stanovuje se komplexní řešení protipovodňové a protieroční ochrany pomocí přírodě blízkých opatření:
  - Vodní toky s významně upraveným vodním režimem na zemědělské půdě budou revitalizovány snížením kapacity koryta a zvýšením kapacity rozlivů do údolní nivy.
  - V údolích Konopištského a Janovského potoka s fungující retencí budou realizovány dílčí opatření pro zlepšení hydromorfologické struktury vodních toků a obnovu přirozené nivní vegetace.
  - Zkapacitnění koryt vodních toků na požadovaný návrhový průtok bude požadován pouze v rámci zastavěných území v souladu se zákonem o ochraně přírody a krajiny.
- 16) Zajišťovat zvýšenou ochranu Janovského a Konopištského potoka a zlepšení jejich

jakosti tak, aby se staly trvale vhodnými pro podporu života ryb náležejících k původním druhům zajišťujícím přirozenou rozmanitost nebo k druhům jejichž přítomnost je vhodná. O tento cílový stav usilovat prostřednictvím čištění odpadních vod nejlepšími dostupnými technologiemi a dodržováním nitrátové směrnice v krajině, zejména na zemědělské půdě.

17) Koryta stávajících regulovaných vodotečí se ukládá obnovovat v přírodně blízkém stavu.

#### **4.2.2 ENERGETICKÉ SYSTÉMY**

Koridory energetických systémů mají šířky dle způsobu vedení – u plynovodu STL 2m od osy, u kabelového vedení elektro 22kV 2m od osy a u vzdušného vedení elektro 22kV 7m od osy na obě strany.

##### **ELEKTRICKÁ ENERGIE**

- 18) Územní plán vymezuje koridor územní rezervy pro umístění vedení VN 110kV dle ZÚR v upřesněné trase ve správním území a koridor pro umístění územní rezervy ZVN 400kV pro zdvojení (dvojvedení) ve stávající trase dle PÚR ČR.
- 19) Územní plán využívá část zbylých kapacit výkonu stávajících trafostanic 22/0,4 kV pro zajištění odběrů pro navržené nové lokality v celém řešeném území, plánuje jejich posílení v rámci stávajících trafostanic, příp. výměnu za moderní v případě, že jejich kapacita nestačí.
- 20) Pro odběry v nové lokalitě bytových domů a nerušícího průmyslu ve východní části Olbramovic u obchvatu je naplánována nová kompaktní trafostanice TSN. Připojena je k nadzemnímu vn vedení 22 kV vedoucímu jižně od intravilánu obce a je zokruhována přes TSN následující. Pro odběry v nové lokalitě občanského vybavení u návsi je navržena nová kompaktní trafostanice TSN. Připojena je jako koncová TS samostatným kabelovým vn vedením 22 kV před TS za silnicí I/3 a propojena s TSN předchozí. Pro odběry v nové lokalitě bydlení na jihu Olbramovic je navržena nová kompaktní trafostanice TSN. Připojena je jako koncová TS samostatným kabelovým vn vedením 22 kV k vedení VN k nádraží a propojena před TSN u potoka.
- 21) Pro odběry v nové lokalitě průmyslu v severní části Veselky je navržena nová kompaktní trafostanice TSN. Připojena je jako koncová TS samostatným kabelovým vn vedením 22 kV před TS ve Veselce.
- 22) Pro posílení nových odběrů v Semtíně a Mokřanech je naplánována nová sloupová trafostanice TSN. Připojena je jako koncová TS samostatným vn vedením 22kV před stávající TS Semtína.
- 23) Pro odběry v nové lokalitě bydlení v jižní části Městečka je naplánována nová kompaktní trafostanice TSN. Připojena je jako koncová TS samostatným kabelovým vedením 22 kV do soustavy nadzemního vedení vedoucího severně od intravilánu sídla.
- 24) Pro odběry v nové lokalitě bydlení v západní části Křešic je naplánována nová sloupová trafostanice TSN. Připojena je jako koncová TS samostatným vn vedením 22 kV do soustavy nadzemního vedení vedoucího západně od intravilánu sídla.
- 25) Pro odběry v nové lokalitě bydlení na severu Zahradnice je naplánována nová sloupová trafostanice TSN. Připojena je jako koncová TS samostatným vn vedením 22 kV do soustavy nadzemního vedení vedoucího severně od intravilánu sídla.
- 26) Pro odběry v nové lokalitě bydlení u vlakové stanice Tomice je naplánována nová sloupová trafostanice TSN. Připojena je jako koncová TS samostatným vn vedením 22 kV před stávající TS Tomice.
- 27) Připojení nových lokalit na spotřební síť rozvodu nn 0,4 kV bude realizováno jednak samostatnými kabely na výstupním rozvaděči nn 0,4 kV příslušné trafostanice, případně na nejbližším síťovém rozvaděči stávajících rozvodů nn. Připojení uživatelských

rozvaděčů jednotlivých objektů bude vzájemně propojeno smyčkou, radiální připojení na příslušnou TS se předpokládá na koncových částech území nebo lokality. Dodatečné mřížové propojení trafostanic, s ohledem na současnou bezpečnou kvalitu distribuce elektrického proudu, se nepředpokládá.

Návrh předpokládá postupné snášení stávajících vrchních sítí nn do kabelů a nepovolování tohoto typu připojení pro nové a upravované objekty.

#### **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

- 28) Plánuje se doplnění veřejného osvětlení v rozvojových plochách včetně potřebné rekonstrukce stávající soustavy.

#### **ENERGETICKÝ PLYN**

- 29) Bude využívána především síť středotlaká pro napojení všech nových lokalit na okraji Olbramovic, Veselky a Křešic. Všechny nové odběry budou plně saturovány dostatečnou přenosovou kapacitou navrhované STL sítě i kapacitou regulační stanice.
- 30) V okolních místních částech a odloučených lokalitách se nepředpokládá vybudování přenosové sítě zemního plynu. Navrhuje se využívat obnovitelných zdrojů energie.

#### **ALTERNATIVNÍ ENERGETICKÉ ZDROJE**

- 31) Navrhuje se konverse solární radiace na el. energii (např. využití pro osvětlení domovních vstupů, zahrad, veřejného osvětlení, svislých dopravních značek na pozemních komunikacích) pouze při umístění jednotlivých zdrojů vázaných na plochy pro bydlení, rekreaci, výrobu a veřejnou infrastrukturu. Vždy je nutné tyto zdroje kombinovat se zdroji konvenčními.
- 32) Pro rodinné domy je možné využívat i tepelná čerpadla napojená na odběr nízkopotenciálního tepla z atmosféry, případně zemních vrtů. Nelze opomenout ani biomasu, především odpadní dřevní hmotu, ke konverzi na teplo, (především vhodné pro RD).
- 33) Větrné ani solární elektrárny nebudou povolovány.

### **4.2.3 PŘENOS INFORMACÍ**

#### **TELEKOMUNIKAČNÍ SÍŤ MTO**

- 34) Územní plán propojuje budoucí zástavbu v nových lokalitách, uvnitř intravilánu, kabelovým napojením na stávající SR, lokality mimo intravilán sídla, především na jeho severním a jižním okraji připojuje samostatnými kabely z automatické digitální ústředny. V nových lokalitách jsou tyto radiální větve ukončeny uživatelskými rozvaděči.

### **4.2.4 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

- 35) Územní plán doplňuje systém o nová stanoviště pro sběr tříděných komponentů, především u nových ploch určených k zástavbě.
- 36) Pro likvidaci biologických látek se plánuje zřízení obecní (případně jako součást zařízení pro údržbu veřejné zeleně a kalového hospodářství ČOV Olbramovice) kompostové deponie a kompostovou hmotu využívat ke kultivaci obecní zeleně.
- 37) Všechny nové stavby musí mít vyřešenu nezávadnou likvidaci odpadů podle platných předpisů.

Stanoviště tříděného odpadu jsou zakreslena ve výkrese v.infrastruktury–hmotové systémy.

## **4.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (VZDĚLÁVÁNÍ A VÝCHOVA, SOCIÁLNÍ A ZDRAVOTNÍ SLUŽBY, KULTURA, VEŘEJNÁ**

## **SPRÁVA, OCHRANA OBYVATELSTVA)**

Rozmístění zařízení veřejného občanského vybavení se považuje za stabilizované. Plánuje se však doplnění občanského vybavení v prolukách v zastavěném území u návsi Olbramovic. Případného dalšího potřebného rozšíření kapacity těchto zařízení bude dosaženo v rámci stávajících funkčních ploch, popřípadě adaptací vhodných objektů.

### **4.4 DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

**(OBCHODNÍ PRODEJ, TĚLOVÝCHOVA A SPORT, UBYTOVÁNÍ, STRAVOVÁNÍ, SLUŽBY, VĚDA, VÝZKUM, POZEMKY SOUVISEJÍCÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ).**

Pro umístování zařízení komerčního vybavení sloužícího místním občanům (obchod, služby) jsou vhodné především plochy ve smíšeném městském území podél osy tvořené návší a přilehlou částí hlavní ulice (silnice I/3) v Olbramovicích. Mimo jádrové prostory zástavby sídelních částí se neumožní vznik čistě obchodních ploch.

Další rozvoj občanského vybavení je možný využitím přípustných funkcí rozvojových ploch - ploch občanského vybavení, ploch smíšených a výrobních, ploch rekreace, ploch technické infrastruktury, ploch dopravních. Jedná se o stavby související s rozvojem podnikání a zaměstnanosti v oblasti služeb, sportovních a relaxačních aktivit, cestovního ruchu.

Sportovní plochy se zařízeními rekreace a volného času se budou rozvíjet v Olbramovicích v návaznosti na stávající plochy u fotbalového hřiště. Pro sportovní vybavení (hřiště) jsou vyhrazeny plochy v celém sídle v rámci veřejných parků.

### **4.5 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Součástí veřejných prostranství jsou plochy účelových a místních komunikací (všech tříd bez rozlišení).

1) Mezi veřejná prostranství jsou zařazeny plochy v následujících lokalitách :

Návés v Tomicích, Křešicích, Zahradnici

Návés a hlavní komunikace v Olbramovicích

Ostatní místní a účelové komunikace všech tříd bez rozlišení.

#### **OBECNÉ POŽADAVKY NA VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

- 2) Stanovuje se maximální podíl zeleně v plochách veřejných prostranství do 85%.
- 3) V nových lokalitách pro výstavbu, i při rozšiřování lokalit stávajících budou povinně vznikat veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemky vymezené jako veřejná zeleň. Minimální velikost na 2Ha zastavitelných ploch je 1000m<sup>2</sup> veřejných prostranství bez obslužných komunikací.
- 4) Nové místní a nadřazené komunikace budou mít vymezen zelený pás, aby byla umožněna výsadba stromů (příp. keřů). Do tohoto zeleného pásu nesmí být uloženy inženýrské sítě.
- 5) Při ukládání nových či rekonstruovaných inženýrských sítí při stávajících místních komunikacích musí být vytvořen pás pro umístění zeleně, do stávajících ploch pro veřejnou zeleň nesmí být sítěmi negativně zasahováno.

Územní plán ukládá:

- 6) Prostor hlavních komunikací v Olbramovicích z návsi směrem na Votice, Prahu a k železniční stanici spolu s postranními veřejnými prostory změnit z převážně dopravní

funkce na převážně obytnou, s doplněním o vzrostlou zeleň.

- 7) Vytvořit návsi v místních částech Radějov, Kochnov, Semtín a změnit hlavní komunikace z převážně dopravní funkce na převážně obytnou, s doplněním o vzrostlou zeleň.

## **5. 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 A PODOBNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Plochy s rozdílným způsobem využití (funkčním využitím) jsou stanoveny v kapitole 6.1

### **5.1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

- 1) Cílem koncepce uspořádání krajiny je především zachování struktury venkovské kulturní krajiny na okraji přírodního parku Džbány – Žebrák. Základním předpokladem rozvoje obce bude návaznost na přírodní hodnoty správního území obce a jejich další pozitivní rozvoj.
- 2) Využití půdy zůstane zachováno dle druhů katastrálních pozemků, se změnami dle návrhu územního plánu.
- 3) Hospodářské využití musí ve všech případech respektovat zájem ochrany přírodních zdrojů a ÚSES. Na všech pozemcích přiléhajících k vodnímu toku nebo k jiným vodním útvarům budou zachovávány břehové porosty. Tam, kde se tyto porosty nenacházejí, budou doplňovány.
- 4) Neobhospodařované sukcesní plochy budou měněny v souladu s ekologickými podmínkami stanoviště s ohledem na zajištění vhodných podmínek pro rozvoj biodiverzity.
- 5) V místech, kde nevytváří plocha zahrad (zahrádek, vysoké zeleně) mezi plochami zastavěnými či zastavitelnými a plochami zemědělskými přechod do krajiny, bude v rámci ploch určených pro zástavbu povinně vznikat zelený pás tvořený trvalým travním porostem, keřovými bloky a stromovými skupinami o min. šířce 5m.
- 6) V plochách MZCHÚ a EVL bude respektován aktuální plán péče nebo souhrn doporučených opatření pro zajištění požadovaných biotopů a optimální biologickou diverzitu.
- 7) Jsou vymezeny nové plochy pro trvalé travní porosty spolu s plochami pro mimolesní vysokou a keřovou zeleň :

Označ. lokality	Plocha rozdílné ho využití	Pořadové číslo plochy	Upřesněná charakteristika hlavního využití	Související veřejně prospěšné stavby
ZA	NP	K4	mimolesní zeleň	V A88;
		K6		V A88;
		K8		V A87;
		K15		V A87;
TO	NP	K20	mimolesní zeleň	V A100
		K21		V A100
KŘ	NP	K10	doprovodná zeleň na jako prvek ÚSES	V U72;
		K13		V U72;
		K17		V U72;
		K18		V U72;
		K31		V U72;
		K32		V U72;
	W	K39	vodní plocha	
OL	W	K104	vodní plocha	
	NP	K119	mimolesní zeleň	V A99;

#### **Louky a pastviny, obnova mezí**

- 8) Počítá se s omezeným využitím pozemků TTP pro pastvu, v rozsahu, který by nadměrně nenarušoval rostlinný kryt.
- 9) Navýšení ploch trvalých travních porostů na úkor orné půdy je vyžadováno především na svazích a v údolnicích, ale také na pozemcích navazujících na zastavěná území, vodní plochy a vodní zdroje pitné vody. Při vodních tocích bude zatravnění přesahovat manipulační pásmo vodního toku a jiných vodních útvarů. Tam, kde je vymezena hranice aktivní zóny, bude zatravnění vyžadováno až po tuto hranici.
- 10) Územní plán ukládá chránit a dále rozvíjet remízy a meze ve volné krajině.
- 11) Územní plán přebírá návrh na vyhlášení VKP v lokalitě Pod Kopaninou v místě prameništění louky s bohatou vegetací.

#### **Lesy**

- 12) Územní plán počítá se stávající rozlohou lesa, přičemž navrhuje i další zalesňování.
- 13) Nově zakládané lesy budou primárně plnit ekostabilizační funkci (druhově bohatý les s dobrými retenčními schopnostmi a s dobrými podmínkami pro rozvoj biodiverzity)
- 14) Územní plán nepřipouští takové změny v území, které by negativně ovlivnily imisní zátěž lesních porostů, která se v současné době pohybuje v pásmu D – nejnižší patrná imisní zátěž.
- 15) Lesy budou postupně nahrazovány ze smrkových a/nebo borových monokultur na ekologicky stabilnější smíšené porosty (cílového hospodářského souboru nebo cílových ekosystémů v plochách ÚSES).

#### **Mimolesní vysoká zeleň**

- 16) Je navrženo začlenění stávajících i nových výrobních objektů do krajiny – doplnění ozelenění obvodu stávajících zemědělských, výrobních a skladových areálů vhodnými keřovými i stromovými dřevinami.

- 17) Rozptýlenou zeleň v krajině pojímá ÚP jako pozůstatky tradičního hospodaření a uspořádání krajiny v minulosti a ukládá povinnost vlastníkům pozemků tyto prvky zachovat a dále rozvíjet. Toto však neplatí v případě neudržovaných ploch, které jsou evidovány katastrem jako jiná plocha. Prvky rozptýlené zeleně budou zrevidovány pro návrh na vyhlášení Krajinných prvků dle nařízení vlády.
- 18) Silnice v zastavěném území a účelové i místní komunikace v krajině se plánují osázet stromořadími. Současná stromořadí budou revidována, popř. doplněna o nové dřeviny.

### **MÍSTA KRAJINNÉHO RÁZU**

Správní území obce Olbramovice leží na hranici oblastí krajinného rázu Benešovsko, Jistebnicko-Miličínsko a Sedlčansko. Tomuto uspořádání také odpovídá návrh jednotlivých míst krajinného rázu uvnitř správního obvodu obce Olbramovice. Územní plán vymezuje tato místa krajinného rázu (dále jen MKR):

**Semtínská hora** – zahrnuje východní část správního obvodu obce Olbramovice se sídly Kochnov, Semtín, Mokřady a dále zalesněný hřbet s přílehlými zemědělskými pozemky v severním směru od těchto sídel. Území se rozkládá na výrazně členitěm reliéfu, kde dominuje zalesněný hřbet Semtínských hor. Jedná se o lesozemědělskou pozdně středověkou sídelní krajinu s drobnými sídli na úpatí kopců s panoramatickými výhledy a s četnými prameništi (Janovský potok) od kterých se odvíjí také názvy sídel (Kochnov, Mokřany).

Územní plán stanovuje v rámci MKR tyto přírodní charakteristiky, které budou chráněny jako typické projevy krajinného rázu:

- Výrazně členitý reliéf území s panoramatickými výhledy do krajiny
- Zalesněné hřbety kopců
- Přítomnost pramenišť a vodních toků

Územní plán stanovuje v rámci MKR tyto kulturní charakteristiky, které budou chráněny jako typické projevy krajinného rázu:

- Typická urbanistická struktura sídel uspořádána podél hlavní komunikace a s fragmenty dochovaných záhumenicových pluzin
- Bohaté prvky mimolesní zeleně v krajině a sadů v sídlech
- Bohatá skladba lesních porostů

Negativní projevy kulturní charakteristiky krajinného rázu, pro které platí níže uvedená opatření:

- Ovlivněný vodní režim půdy a vodních toků – odvodňovací soustavy za účelem zlepšení půdní úrodnosti přirozeně podmáčených pozemků.
- Intenzivní zemědělské využití některých pozemků

Opatření k ochraně MKR Semtínská hora:

- Zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot území
- Využití území pro mimoprodukční funkce zemědělství,
- Zcela omezit funkci odvodňovacích staveb, obnova mokřadů a posílení retenční funkce nivních a glejových půd
- Realizace prvků ÚSES a využití institutů ochrany přírody k rozvoji přírodních hodnot a biodiverzity území.

**Olbramovicko** – zahrnuje centrální část správního obvodu obce Olbramovice se sídli Tomice, Olbramovice, Veselka, Křešice, Zahradnice a Slavkov. Jedná se o vrcholně středověkou mírně zvlněnou lesozemědělskou krajinu, kde jsou lesní porosty zastoupeny v

jednotlivých nespojitých fragmentech. Výrazně se uplatňují vodní toky s četnými a rozlehlými vodními nádržemi.

Územní plán stanovuje v rámci MKR tyto přírodní charakteristiky, které budou chráněny jako typické projevy krajinného rázu:

- Mírně zvlněný reliéf s vodními toky a rozlehlými vodními nádržemi

Územní plán stanovuje v rámci MKR tyto kulturní charakteristiky, které budou chráněny jako typické projevy krajinného rázu:

- Typická urbanistická struktura sídel s návesním uspořádáním
- Zemědělská krajina s enklávami lesních porostů
- Fragментy liniové a plošně mimolesní zeleně a zachovalá sídelní zeleň v sídlech

Negativní projevy kulturní charakteristiky krajinného rázu, pro které platí níže uvedená opatření:

- Ovlivněný vodní režim některých vodních toků a přilehlých nivních a glejových půd
- Vysoké procento zornění a intenzivní zemědělské využití orné půdy a zemědělských pozemků
- Urbanizovaná krajina s četnými prvky dopravní infrastruktury a objektů průmyslové výroby
- Novodobá zástavba v Olbramovicích bez vazby na okolní krajinu a chybějící zeleň v této zástavbě i jako součást přechodu sídla do krajiny

Opatření k ochraně MKR Olbramovicko:

- Dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch
- Využití pozemků ve vazbě na vodní toky a vodní plochy k mimoprodukčním funkcím zemědělství
- Realizace prvků ÚSES a využití institutů ochrany přírody k rozvoji přírodních hodnot a biodiverzity území.

**Radotínsko** – zahrnuje jihozápadní cíp správního obvodu obce Olbramovice se sídli Radotín a Babice. Jedná se o lesozemědělskou pozdně středověkou sídelní krajinu s drobnými sídly a prameništi vodních toků.

Územní plán stanovuje v rámci MKR tyto přírodní charakteristiky, které budou chráněny jako typické projevy krajinného rázu:

- Výrazně členitý reliéf území s panoramatickými výhledy do krajiny
- Zalesněné hřbety kopců
- Přítomnost pramenišť a vodních toků

Územní plán stanovuje v rámci MKR tyto kulturní charakteristiky, které budou chráněny jako typické projevy krajinného rázu:

- Typická urbanistická struktura sídla Radotín uspořádána podél hlavní komunikace s vodními plochami v okolí sídla
- Samota Babice
- Bohaté prvky plošné a liniové mimolesní zeleně v krajině
- Zachovalé fragmenty historických pluzin a přítomnost trvalých travních porostů
- Zachovalá cestní síť v krajině propojující sídla v severním směru



Negativní projevy kulturní charakteristiky krajinného rázu, pro které platí níže uvedená opatření:

- Intenzivní zemědělství na plochách orné půdy
- Absence cestní sítě, která by spojovala sídla v jižním směru

Opatření k ochraně MKR Radotínsko :

- Zachování a ochrana přírodních a krajinářských hodnot území,
- Dosažení vyváženého poměru ekologicky stabilních a nestabilních ploch,
- Rozvoj mimoprodukčních funkcí zemědělství a lesa,
- Ochrana stávající a rozvoj nové cestní sítě v krajině,
- Realizace prvků ÚSES a využití institutů ochrany přírody k rozvoji přírodních hodnot a biodiverzity území.
- Ochrana a rozvíjení mimolesní zeleně v krajině.

## 5.2 NÁVRH ÚSES

Na prvcích ÚSES je vyžadováno zajištění migrace i trvalé existence přirozené rostlinné a živočišné říši. V rámci těchto prvků budou cílová společenstva odpovídat potenciální přirozené vegetaci. Na pozemcích lesa bude výsadba po obmytí odpovídat mapovaným lesním typům. Dodržovány budou při zabezpečování funkčnosti ÚSES požadované parametry i navržené trasování. Při realizaci výsadeb v místě ÚSES se bude vycházet z Biogeografického členění ČR.

### Regulativy pro existující biocentrum

Dosažení přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám musí být podřízeny vedlejší funkce biocentra (tj. např. produkční funkce). Rušivé činnosti (jako je umisťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření atd.) a činnosti snižující ekologickou stabilitu jsou nepřijatelné.

### Regulativy pro existující biokoridor

Bude umožněna migrace všech organismů mezi biocentry, nikoliv jejich trvalá existence v biokoridoru. Proto jsou přípustné širší možnosti hospodářského využití - biokoridor může být z části tvořen antropickými společenstvy s dostačující ekologickou stabilitou (extenzivní sady, trvalé travní porosty aj.). Možné je souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami atd. V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb (příčné křížení), vodohospodářských zařízení, čistíren odpadních vod atd. Ostatní změny a činnosti zhoršující ekologickou stabilitu jsou vyloučeny.

### Regulativy pro prvky ÚSES navržené k založení

Nelze připustit takovou změnu ve využití území, která budoucí realizaci znemožní nebo výrazně ztíží - jsou vyloučeny činnosti a změny využití území zhoršující jeho ekologickou stabilitu.

#### 5.2.1 REGIONÁLNÍ ÚSES

kód	název	kat. území	význam	rozloha ha	Cílové (náhradní) ekosystémy
RBC 755	Podhrázský rybník	Tomice	reg. funkční	51,5	LOMO, LONO, BUAJ

Návrh opatření:		RBC bude chráněno především na základě plánu péče schváleného pro přírodní rezervaci Podhrázský rybník.			
530344	Semtínská hora	Olbramovice	Funkční mezofilní	- 74,5	BUKD, BUAD, SUB, LONO
Návrh opatření:		Les zůstane ve stávajícím režimu hospodaření. V případě probírek výchovných zásahů se bude vycházet ze zásad metodiky šetrného hospodaření v lesích. Při výsadbách budou respektovány stanovištní podmínky a respektovány cílové ekosystémy.			
RBK 387	Podhrázský rybník - Jezviny	Tomice	reg. funkční	409	LOMO, LONO, BUAJ
Návrh opatření:		V RBK bude ponecháno zatravnění, které bude doplněno o doprovodnou zeleň vodního toku. Výsadba bude odpovídat stanovištním podmínkám a potenciální přirozené vegetaci. Invazní druhy vegetace budou likvidovány.			
RBK 388	Podhrázský rybník – Semtínská Hora	Olbramovice, Tomice	reg. funkční	88	LOMO, LONO, BUAJ
Návrh opatření:		Na plochách ttp při vodním toku je požadováno posílení ekologické stability pomocí výsadeb, která rozšíří břehovou a doprovodnou vegetaci vodního toku. Nefunkční část RBK na orné půdě bude zatravněna a osázena dřevinami odpovídajícími stanovištním podmínkám a potenciální přirozené vegetaci.			
RBK 6002	Třešňová Lhota – Semtínská hora	Olbramovice	reg. funkční	17	LOMO, LONO, BUAJ
Návrh opatření:		Na plochách ttp při vodním toku je požadováno posílení ekologické stability pomocí výsadeb, která rozšíří břehovou a doprovodnou vegetaci vodního toku. Nefunkční část RBK na orné půdě bude zatravněna a osázena dřevinami odpovídajícími stanovištním podmínkám a potenciální přirozené vegetaci.			

### 5.2.2 LOKÁLNÍ BIOCENTRA

kód LBC	název	kat. území	význam	rozloha ha	Cílové (náhradní) ekosystémy
BC 2	U Hřiště	Tomice	funkční – mezofilní, hydrofilní	4,1 ha	LOMO, LONO, BUAJ
BC 3	Pod Jelencem	Tomice	Vložené do RBK, funkční – mezofilní, hydrofilní	7,45 ha	BUKD, BUAD, SUB, LONO
BC 4	Pod Tomickou horou	Tomice	Vložené do RBK, funkční – mezofilní,	3 ha	BUKD, BUAD, SUB, LONO

kód LBC	název	kat. území	význam	rozloha ha	Cílové (náhradní) ekosystémy
			hydrofilní		
BC 5	Hať	Křešice	funkční – mezofilní	4,2 ha	BUAD, LONO
BC 6	U Martina	Křešice,	funkční- mezofilní	3 ha	BUKD, BUAD, LONO
BC 7	Pod Kopaninou	Křešice,	funkční – mezofilní, hydrofilní	5,4 ha	BUKD, BUAD, LONO
BC 11	Rybník Nový mlýn	Olbramovice	funkční – mezofilní, hydrofilní	3,4 ha	BUAD, LONO
BC 12	Louka u Městečka	Olbramovice	funkční – mezofilní, hydrofilní	3,4 ha	LOMO, LONO, BUAJ
BC 13	Rybníček u Kochnova	Olbramovice	vložené do RBK, funkční – mezofilní, hydrofilní	3,4 ha	BUKD, BUAD, SUB, LONO
BC 14	Olšina u Mokřan	Olbramovice	funkční – mezofilní, hydrofilní	3,3 ha	BUKD, BUAD, SUB, LONO
BC 15	Louka u Semtínku	Olbramovice	částečně funkční – mezofilní, hydrofilní	3 ha	LOMO, LONO, BUAJ
Návrh opatření:		Bude revitalizován vodní tok, založeny břehové porosty a udržovány přirozené vlastnosti glejových půd prostřednictvím zakládání či obnovy mokřadů.			
<b>NOVĚ NAVRŽENÁ BIOCENTRA</b>					
BC 8	Velká Plužina	Křešice – změna umístění BC opr.generelu	funkční – mezofilní, hydrofilní	4,2 ha	BUKD, BUAD, LONO
BC 10	Budská louka	Olbramovice	Navržené vložené do	3,0 ha	BUKD, BUAD, SUB, LONO

kód LBC	název	kat. území	význam	rozloha ha	Cílové (náhradní) ekosystémy
			RBK, funkční - mezofilní, hydrofilní		

### 5.2.3 LOKÁLNÍ BIODIVERZITÁTNÍ KORIDORY

kód LBK	název	kat. území	význam	délka m	Cílové (náhradní) ekosystémy
BK 15	Tožice – Podhrázský rybník	Tomice	částečně funkční- mezofilní, hydrofilní	780	LOMO, LONO, BUAJ
Návrh opatření:		Bude revitalizován vodní tok, založeny břehové porosty a udržovány přirozené vlastnosti glejových půd prostřednictvím zakládání či obnovy mokřadů.			
BK 14	Červený vrch	Křešice – propojení hraničního BC s Křešicemi	funkční - mezofilní	450	BUKD, BUAD, LONO
BK 13	Kopanina	Křešice – spojuje správní obce Vrchotovy Janovice a Votice	částečně funkční – mezofilní	3000	BUAD, LONO
Návrh opatření:		Na orné půdě jsou navrženy pásy zeleně NP – K10, K13, K17, K18 pro zajištění funkčnosti LBK.			
BK 12	Janovický potok	Křešice	funkční – hydrofilní, mezofilní	2000	BUKD, BUAD, LONO
BK 10	Lesní potok	Tomice	funkční – hydrofilní, mezofilní	750	BUKD, BUAD, SUB, LONO
BK 9	Niva Konopištského potoka	Olbramovice, Tomice	lokální funkční – hydrofilní, mezofilní	2350	LOMO, LONO, BUAJ

kód LBK	název	kat. území	význam	délka m	Cílové (náhradní) ekosystémy
BK 3	Janovský potok	Olbramovice	funkční – hydrofilní, mezofilní	2556	LOMO, LONO, BUAJ, BUKD, BUAD,
<b>NOVĚ NAVRŽENÉ BIKORIDORY</b>					
BK 8	Pod Horou	Tomice	funkční – hydrofilní, mezofilní	300	LOMO, LONO, BUAJ
BK 11	Slavkov	Křešice	Funkční – hydrofilní, mezofilní	1160	BUAD, LONO (ATT, ATV)

### 5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Jednou z hlavních priorit územního plánu je vytvoření prostupné krajiny. Územní plán vytváří krajinu prostupnou pro člověka (obnova cestní sítě a zakládání turistických tras) i živočichy (sít' ÚSES). Tyto prvky ukládá územní plán chránit.

Na základě pozemkové úpravy nebo pasportu stezek a cest v krajině bude obnovována zaniklá cestní síť v krajině. Součástí všech účelových komunikací bude pás na každou stranu pro zatravnění a výsadbu stromořadí.

Při oplocování pozemků v nezastavěném území (vyjma lesa) bude užíváno pouze pevné oplocení z přírodních materiálů, prostupné pro volně žijící živočichy nebo mobilní elektrické ohradníky.

Zemědělskou krajinu je žádoucí obohacovat o krajinné prvky podle nařízení vlády a to především mimo prvky ÚSES. Ukládá se provést revizi veškeré krajinné zeleně a navržení nových krajinných prvků.

### 5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Územní plán vyžaduje zatravnění svažitých částí pozemků a údolnic, které jsou prokazatelně ohrožovány vodní erozí. Je navržena obnova a zřízení liniové zeleně a remízky na takto identifikovaných místech a dále kolem stávajících polních cest a na plochách ÚSES.

S ohledem na klimatický region a pravděpodobnost četnosti srážek bude v rámci pozemkových úprav důsledně řešena ochrana zemědělské půdy před vodní erozí (PROTIEROZNÍ OCHRANA ZEM. PŮDY ČSN 75 45 00) souborem opatření organizačních (protierozní rozmístění plodin, pásové pěstování plodin, delimitace kultur atp.), agrotechnických a technických (protierozní příkopy záchytné, sběrné, svodné, průlehy, vsakovací pásy, ochranné nádrže, polní cesty s protierozní funkcí atp.).

Na plochách určených k zástavbě budou odtokové poměry řešeny příslušnou částí projektové dokumentace staveb. Požaduje se maximálně možná retence a maximálně možný vsak dešťových vod přímo na všech stavebních pozemcích.

Bude také zvyšována výměra lesních pozemků zalesňováním nevhodně situovaných ploch, vše při dodržení vhodné druhové skladby nové výsadby.

Podrobně prověří erozní ohroženost katastrů krajinný plán nebo plán společných zařízení, který navrhne také optimální řešení identifikovaných problémů.

## 5.5 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Hranice aktivní zóny a stoleté vody bude plně respektována a může být do ní zasahováno pouze v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Plánuje se rozvíjet komplexní krajinná opatření s ochranným protipovodňovým účinkem, jako je výstavba malých vodních nádrží s retenční schopností obnova mokřadů, podmáčených luk a revitalizace vodních toků. Tato opatření budou současně posilovat autoregulační schopnost krajiny při dlouhotrvajících suchách.

Podporovat rekultivace území po asanaci skládek a pozemkové úpravy s cílem optimální skladby kultur: les - pole – louky, obnova cestní sítě a doprovodné zeleně, atd.

Drobné vodní toky v krajině budou revitalizovány – likvidováno bude opevnění a odtok vody bude zajištěn v rámci přirozeného tvaru koryta s meandry, tůněmi a břehovými porosty. V rámci vodních toků bude požadováno manipulační pásmo dle vodního zákona jako nezastavitelné s trvalými travními porosty.

V uličních prostorech budou zpevněné plochy spádovány do podúrovňových zelených průlehů sloužících pro zpomalení odtoku přívalových srážek do vodoteče, popřípadě budou akumulovány v akumulačních nádržích s jejich následným využitím při údržbě zeleně.

## 5.6 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

- 1) Pro větší využívání krajiny pro pěší a cyklistickou turistiku budou realizovány cesty, propojující místní části se stávajícím systémem turistických a cyklistických značených cest na území ČR. Dále se předpokládá rekreační využití vyhrazených areálů a speciálních stezek pro jízdu na koních. Tyto stezky budou odděleny od ostatních (pěších, cyklistických a vozových) cest a budou zřizovány a udržovány jako součást jezdeckých areálů.
- 2) Rekreační využití krajiny bude respektovat příslušnost většiny území v Přírodním parku Džbány - Žebrák a bude omezeno v územích podléhajících režimu ÚSES.
- 3) Letní rekreační využití krajiny bude spočívat především v nenáročných formách – cykloturistice, pěší turistice, eventuálně rekreační jízdě na koních. Poměrně nízká intenzita předpokládaného rekreačního využití nebude mít negativní důsledky na přírodní prostředí.
- 4) U jednotlivých sídel se rekreační využití krajiny omezí na plochy veřejné zeleně, vodní plochy a výhledově též na možnosti přiměřeného využívání nově založených ploch ochranné, vysoké zeleně a luk pro každodenní rekreaci. Plochy pro golf nebudou dále rozšiřovány.
- 5) Pro větší využívání silnic III.třídy a spojení obcí cyklistickou dopravou budou vyznačeny a udržovány nové cyklistické značené trasy mezi nimi.

## 5.7 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ

V území se nenacházejí ani nepředpokládají dobývací prostory přípustné pro dobývání ložisek nerostných surovin.

**6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČ.STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V §18 Odst.5 SZ), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)**

## **6.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A OBECNÁ CHARAKTERISTIKA JEJICH PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ**

### **6.1.1 STRUKTURA PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE VYHLÁŠKY O OBECNÝCH POŽADAVCÍCH NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ**

V následující tabulce jsou uvedeny všechny plochy s rozdílným způsobem využití (dále jen „funkčních ploch“ ) zastavěného, nezastavěného území a zastavitelných ploch v řešeném území.

Do funkčních ploch v tabulce nejsou zahrnuty stávající a navrhované pozemní komunikace s podrobným rozdělením dle typu (na rozdíl od grafické části) a také podrobné rozdělení ostatních ploch využívaných sezónně nebo pouze místně (turistické stezky,cyklistické tratě, plochy lesního hospodářství,atd.)

**Pro územní plán jsou stanoveny tyto podrobněji členěné plochy funkčního využití :**

Plochy bydlení – BV, BH

Plochy smíšené obytné – SV

Plochy občanského vybavení – OV, OM, OS, OH

Plochy smíšené výrobní - VS

Plochy výroby a skladování – VL, VZ

Plochy systému sídelní zeleně - ZO, ZS, ZSn,ZV, ZP

Plochy rekreace – RZ, RI, RN , RX

Plochy technické infrastruktury – TI

Plochy dopravní infrastruktury – DS, DZ

Plochy zemědělské –NZ, NZp

Plochy lesní – NL

Plochy přírodní – NP

Plochy vodní a vodohospodářské – W

Plochy veřejných prostranství – VP

Plochy smíšené nezastavěného území - nejsou uvažovány

**Stanovené dělení je včetně obecné (předpokládané) charakteristiky hlavního využití uvedeno v následující tabulce :**

značka	název funkční plochy	obecná charakteristika
BV	PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech – venkovské	bydlení venkovského typu v rodinných domech, resp. v dvojdomcích - nízkopodlažní zástavbě s možným spojením se zemědělskou činností - hospodářským využitím pozemků (rostlinná výroba, chov drobného domácího zvířectva ) - vždy pouze pro vlastní potřebu a nenarušujícím obytné objekty sousedů.
BH	PLOCHY BYDLENÍ - v bytových domech	bydlení v bytových domech s možným nebytovým využitím parterů (t.j. 1. nadzemních podlaží) nerušícími obslužnými funkcemi místního významu
SV	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské	bydlení v rodinných domech; občanské vybavení v druhích a rozsahu potřebném pro obsluhu místních obyvatel i regionu
OV	PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ –veřejná infrastruktura	plochy určené pro plnění funkcí občanského vybavení – školství, zdravotnictví, státní správa, kultura, tělovýchova, služby, obchod
OM	PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ - komerční zařízení malá a střední	plochy komerčního vybavení (obchod, administrativa, ubytování, stravování), supermarkety a obdobné komerčně obchodní areály
OS	PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ - tělovýchovná a sportovní zařízení	plochy a objekty sportovních zařízení nebo obdobných provozů, vycházející ze sportovní ( pohybové ) relaxace obyvatel
OH	PLOCHY OBČAN.VYBAVENÍ - hřbitovy	hřbitov
VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ řemeslné výroby, služeb	výrobní a provozovny živnostenského charakteru – např. sídla firem, služby, hranice negativních vlivů nad přípustnou mez bude na hranici této plochy rozdílného využití (případně na hranici vlastního pozemku)
VL	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl	plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, hranice negativních vlivů nad přípustnou mez bude na hranici této plochy rozdílného využití (případně na hranici vlastního pozemku)
VZ	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba	výrobní a provozovny zemědělského charakteru, ochranné pásmo plynoucí z rozsahu ploch rostlinné či živočišné výroby nesmí zasáhnout plochy s bydlením
ZO	PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ – ochranná a izolační	izolační zeleň, liniová zeleň podél komunikací a vodotečí



značka	název funkční plochy	obecná charakteristika
ZS	PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ –soukromá, vyhrazená	plochy soukromé zeleně –zahrady, předzahradky.
ZSn	PLOCHY ZELENĚ –soukromá a vyhrazená nezastavěná	plochy soukromé zeleně – sady se zemědělskou funkcí v nezastavěném území
ZV	PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ –na veřejných prostranstvích	plochy veřejné zeleně –parky a parkově upravená zeleň, uliční zeleň jako součást veřejného prostoru
ZP	PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ – přírodního charakteru v sídle	plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu
RZ	PLOCHY REKREACE – zahrádkářské osady	zahrádkářské chaty, pozemky
RI	PLOCHY REKREACE – rodinná rekreace	chalupy a chaty s vlastní zahradou, vyhovující definici rodinného domu dle SZ
RN	PLOCHY REKREACE – na plochách přírodního charakteru	chaty a chalupy stavebně neuzpůsobené pro celoroční obyvání, veřejná tábořiště, rekreační louky (kempy), přírodní koupaliště
RX	PLOCHY REKREACE – specifické	areál golfového hřiště v přírodní zeleni bez oplocení - jen nezbytné technické vybavení
TI	PLOCHY TECHICKÉ INFRASTR - inženýrské stavby	objekty a provozy technického vybavení území - zejména objekty technické infrastruktury – vodárny, vodojemy, ČOV, trafostanice, apod.
DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTR - silniční	silniční infrastruktura, garážování nebo parkování vozidel; čerpací stanice pohonných hmot, odstavné plochy
DZ	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTR - drážní	tratě, zastávky, stanice, vlečky, apod.
NZ	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda	orná půda; stavby nezbytné pro obhospodařování (např. skladování sena, slámy, hnoje, posedy)
NZp	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - nízká a rozptýlená zeleň – maloplošná zeleň, louky, pastviny (TTP)	louky a pastviny, extenzivní zeleň, sady: specifické využití ploch TTP; stavby nezbytné pro obhospodařování (např. skladování sena, přístřešky pro pastvu, mobilní včelíny, posedy)
NL	PLOCHY LESNÍ – plochy užívané pro funkci lesa (PUPFL)	lesní porosty (PUPFL); stavby nezbytné pro obhospodařování (např. plochy pro skladování dřeva, krmiva, krmelce, posedy, lesní cesty)
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ – - vysoké zeleně- izolační a doprovodná zeleň v krajině	plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu, meze a remízky stavby nezbytné pro obhospodařování (např. mobilní včelíny, posedy)
W	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – vodní toky a plochy	vodní toky a plochy
VP	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	veřejná prostranství – ulice, návsi, tržiště a další veřejné prostory - při rozdělení dle typu upřesněné na umístění místních nebo účelových komunikací

Vymezení jednotlivých funkčních ploch v řešeném území je předmětem grafické části – Hlavní výkres číslo 2.

#### **Definice užívaných pojmů :**

**Hlavní využití** – Funkce, které lze v území připustit a které by měly být v území vždy zastoupeny (**převažující využití**). Rozvojové (návrhové) plochy mají upřesněný účel využití blíže specifikován v kapitole 3, všechny plochy pak v kapitole 6.1.




**Přípustné využití**. – Funkce, které lze v území obecně připustit. Případné funkční a prostorové kolize je třeba řešit především s ohledem na hlavní využití.

**Podmíněně přípustné využití**. – Funkce, jejíž negativní dopad na plochy rozdílného využití musí být eliminován návrhem vhodných opatření. Proto je obecně zavedena pro takto označené účely využití **podmínka 0** :

Při zpracování projektových dokumentací musí být zpracováno podrobnější řešení dokladující konkrétní účely využití plochy předpokládané k využití i ploch okolních a jejich možného vzájemného ovlivnění tak, aby nebylo schvalované využití na újmu přípustnému využití v území (funkční ploše).

**Nepřípustné využití** – Funkce, jejíž negativní dopad na plochy rozdílného využití nelze připustit. Tímto se však nevylučuje umístování staveb dle §18 odst.5 Stavebního zákona v nezastavěném území.

#### **Použité značky**

	Přípustné využití
	Podmíněně přípustné využití
	Nepřípustné využití

( termín „**ostatní**“ uvedený za druhy využití označuje ty, u nichž nebylo uvedeno v předchozích položkách využití úžeji specifikované )

### **6.1.2 PLOCHY ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	BV	BH	SV	OV	OM	OS	OH	VS	VL	VZ	ZV	ZS	ZO	ZP	RZ	RI	RN	TI	DS	DZ	VP	
( termín „ostatní“ uvedený za druhy využití označuje ty, u nichž nebylo uvedeno v předchozích položkách využití újeji specifikované )																						
<b>ÚČELY VYUŽITÍ PLOCH... v</b>	<b>PLOCHY BYDLENÍ</b> v rodinných domech – venkovské	<b>PLOCHY BYDLENÍ</b> v bytových domech	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b> venkovské	<b>PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ</b> veřejná infrastruktura	<b>PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ</b> komerční zařízení malá a střední	<b>PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ</b> tělovýchovná a sportovní zařízení	<b>PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ</b> hřbitovy	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ</b> řemeslné výroby, služeb	<b>PLOCHY VÝROBY A SKLAD.</b> lehký průmysl	<b>PLOCHY VÝROBY A SKLAD.</b> zemědělská výroba	<b>PLOCHY SYST.SÍD. ZELENĚ</b> na veřejných prostranstvích	<b>PLOCHY SYST.SÍD. ZELENĚ</b> soukromá a vyhrazená	<b>PLOCHY SYST.SÍD. ZELENĚ</b> ochranná a izolační	<b>PLOCHY SYST.SÍD. ZELENĚ</b> přírodního charakteru v sídle	<b>PLOCHY REKREACE</b> Zahrádkářské osady	<b>PLOCHY REKREACE</b> Rodinná rekreace	<b>PLOCHY REKREACE</b> Na plochách přírodního charakteru	<b>PLOCHY TECHICKÉ INFRASTR.</b> inženýrské stavby	<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTR.</b> Silniční	<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTR.</b> Dražní	<b>VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ</b>	
trvalé bydlení v rodinných domech volně stojících, event. Dvojdomech	■		■													■						
trvalé bydlení v rodinných domech řadových		■																				
bydlení ve vícebytových domech		■																				
ubytování v zařízeních penzionového nebo internátního typu				■	■											■						
služební byty, pohotovostní ubytování nebo bydlení majitele								■											■			
pronajimatelné rekreační ubytovací zařízení sezónního charakteru																■						
pronajimatelné rekreační ubytovací zařízení s celoročním provozem																■						
rekreační chalupy a rekreační domky stavebně uzpůsobené pro celoroční užívání																■						
rekreační chalupy a rekreační domky stavebně neuzpůsobené pro celoroční užívání																■						
zahrádkářské chaty											■			■								
základní školská a výchovná zařízení (jesle, mateřské a základní školy, školní družiny a kluby)			■	■																		
ostatní školská a vzdělávací zařízení míst. významu (např.hudební, jazykové a výtvarné školy, autoškoly)		■	■	■																		

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	BV	BH	SV	OV	OM	OS	OH	VS	VL	VZ	ZV	ZS	ZO	ZP	RZ	RI	RN	TI	DS	DZ	VP	
kulturní zařízení místního významu (například knihovny a čtenářské kluby)																						
zařízení pro kulturu – obecně																						
lokální zařízení církví																						
denní stacionáře a výcviková střediska zdravotně postižených																						
azylové domy a domovy seniorů - do 20 lůžek																						
zařízení pečovatelské služby																						
zařízení sociální péče – ostatní																						
jednotlivá zařízení základní zdravotní péče (například lékařské ordinace)																						
zdravotnická zařízení místního významu (obvodní zdravotní střediska)																						
lékárny																						
služby první pomoci																						
stanice nebo služebny záchranné služby																						
hřbitov																						
drobné venkovní veřejné plochy a zařízení pro sport a rekreaci rezidentů																						
veřejná prostranství obecně																						
sportovní hřiště																						
kryté jízdárny																						
sportovní areály a stadiony, přírodní koupaliště																						
drobné maloobchodní prodejny																						

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	BV	BH	SV	OV	OM	OS	OH	VS	VL	VZ	ZV	ZS	ZO	ZP	RZ	RI	RN	TI	DS	DZ	VP	
maloobchodní prodejny potravinářské																						
maloobchodní prodejny nepotravinářské																						
obchodní domy a nákupní centra																						
tržnice a soustředěný stánkový prodej potravin a drobného zboží																						
prodejní haly a prodej ze skladu (například stavebniny, potřeby pro zahrádkáře a kutily)																						
autobazary																						
klubová zařízení bez stravovacího a občerstvovacího provozu - kromě heren a erotických klubů																						
zařízení rychlého občerstvení (například snack bary, bufety, pizzerie) s denním provozem																						
restaurační a pohostinská zařízení s denním provozem - kromě heren a erotických klubů																						
klubová, restaurační a pohostinská zařízení kromě heren a erotických klubů - ostatní																						
tělovýchovná (fit-centra), sauny pro veřejnost a relaxační zařízení - kromě erotických salonů																						
herny																						
komerční zař. volného času (např. kina, diskotéky, centra vol. času) – kromě heren a erotických klubů – obecně																						
noční kluby a erotické salóny																						
hotely a ubytovací zařízení																						
hotely a společenská centra včetně doprovodného vybavení																						
Autokempy nebo tábořiště pro karavany																						
hostely, turistické ubytovny a další obdobná zařízení bez stravovacího provozu																						
hostely, ubytovny a zařízení pro školy v přírodě a obdobná zařízení se stravováním pro ubytované																						
zařízení pro agroturistiku																						

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	BV	BH	SV	OV	OM	OS	OH	VS	VL	VZ	ZV	ZS	ZO	ZP	RZ	RI	RN	TI	DS	DZ	VP
jednotlivé kanceláře jako součást obytných domů	■	■	■		■																
administrativa, správa, peněžnictví a pojišťovnictví – obecně				■	■				■	■	■										
policejní stanice a služebny			■	■	■																
sociální provozy obsluhující provozovny a areály: stravování, zdravotní péče, rehabilitace, služ. zaměstnancům			■	■	■	■		■	■	■											
archivy a depozitáře				■	■			■	■												
drob. a neobtěžující nevýr. služby a sběrný služeb - kromě autoservisů	■	■	■	■	■	■		■	■	■						■	■			■	
malé autoservisy			■		■				■	■										■	
nevýrobní služby a sběrný služeb – ostatní		■	■					■	■	■											
drobné a neobtěžující řemeslnické provozovny a opravny	■	■	■		■			■	■	■											
neobtěžující výrobní provozy	■	■	■					■	■	■											
výrobní, zpracovatelské a opravárenské provozy a areály - ostatní								■	■	■											
vzorkovny a pohotovostní sklady zboží								■	■	■											
sklady včetně pronajimatelných					■			■	■	■											
dvory pro údržbu pozemních komunikací, vozovny, překladiště								■	■	■									■	■	
doplňkové stavby - skleníky, altány a bazény aj.	■	■	■			■		■		■		■			■	■	■				
doplňkové stavby pro chov drobných hospodářských zvířat (králíci, slepice apod.)	■		■					■		■			■								
doplňkové stavby pro chov drobných hospodářských zvířat (malé domácí hospodářství)	■		■					■		■											
stavby a doplňkové stavby pro chov hospodářských a kožešinových zvířat	■		■					■		■											
skladové stavby pro zemědělskou výrobu (například sklady krmiva, hnojiv apod.)								■		■											

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	BV	BH	SV	OV	OM	OS	OH	VS	VL	VZ	ZV	ZS	ZO	ZP	RZ	RI	RN	TI	DS	DZ	VP	
zařízení pro místní sběr recyklovatelných komunálních odpadů																						
zařízení komunální hygieny – ostatní																						
hasičské stanice																						
technické vybavení nezbytné pro zabezpečení funkce zóny (trafo, výměňiková stanice, komunikace apod.)																						
technické vybavení – ostatní																						
autobusová a vlaková nádraží / terminály/ zastávky																						
stavební dvory a zařízení pro údržbu technických sítí a komunikací																						
objekty a zařízení pro údržbu a ochranu v areálech																						
jednotlivé garáže (1 až 2 garáže)																						
řadové garáže (3 a více garáží)																						
hromadné garáže pro osobní automobily – rezidenti																						
hromadné garáže pro osobní automobily – ubytování návštěvníci																						
hromadné garáže – ostatní																						
manipulační a odstavné plochy pro dopravní prostředky																						
parkovací a odstavné plochy pro rezidenty / uživatele																						
parkovací a odstavné plochy a hromadné či skupinové garáže pro veřejnost																						
parkoviště a odstavná stání vyhrazená pro hosty, návštěvníky a personál																						
čerpací stanice pohonných hmot																						
Místní a účelové komunikace																						

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	BV	BH	SV	OV	OM	OS	OH	VS	VL	VZ	ZV	ZS	ZO	ZP	RZ	RI	RN	TI	DS	DZ	VP	
silniční infrastruktura									■										■	■	■	
železniční infrastruktura									■											■	■	
drobné plochy veřejné zeleně sloužící převážně místním obyvatelům, s dětskými hřišti	■	■									■					■	■	■		■	■	■
drobné plochy veřejné zeleně, dětská hřiště a hřiště pro mládež - ostatní	■	■				■					■					■	■	■			■	■
rekreační odpočinkové plochy		■				■		■	■	■	■	■				■		■		■	■	■
veřejná a okrasná zeleň	■	■				■		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■	■
ochranná a izolační zeleň						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
vyhrazená a soukromá zeleň včetně oplocení	■	■				■		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
půjčovny sportovních a rekreačních potřeb a skladiště těchto potřeb pro potřeby půjčovny	■	■	■			■		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
vodní plochy			■					■	■		■	■	■	■				■				



### 6.1.3 PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ A ZÁKAZ STAVEB DLE §18 ODSŤ.5 SZ

Řešení územního plánu mimo vymezené zastavěné území a zastavitelné plochy nepřipouští vznik nových prostorově oddělených sídelních jednotek ani rozšiřování stávajícího stavebního využití kromě účelových zařízení pro obhospodařování krajiny (funkčních ploch pro zemědělství, lesnictví – prvovýrobu, ochranu přírody a krajiny), omezeného využití ploch pro související technické vybavení (sítě TI), staveb, zařízení a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (protierozní opatření - především plochy ochranné zeleně, vodní plochy, protipovodňová opatření a další vodní díla, která jsou uvedena ve vodním zákoně), a opatření a staveb pro turistiku a rekreaci (cyklistické stezky, účelové komunikace, informační tabule, hygienická zařízení apod.; včetně omezeného využití ploch RX pro stávající golfový areál - jamky, cesty, sítě TI).

Oplocení je možné jen jako dočasné, a to pouze mimo přírodní krajinné prvky, významné krajinné prvky a územní systém ekologické stability a při zachování průchodnosti a prostupnosti krajiny.

V plochách ZSn nelze provádět terénní úpravy a umisťovat stavby mimo stavby pro zajišťování obhospodařování zahrady bez pobytových místností s omezením velikosti do 25m<sup>2</sup> a výšky do 5m..

Stavby jiné, než je uvedeno v charakteristice jednotlivých ploch v předchozí kapitole, obecně v této kapitole a v přípustném a podmíněně přípustném využití níže, je zakázáno v nezastavěném území umisťovat. Uvedené stavby v podmíněně přípustném využití je možno umístit až na základě prokázání, že umístění staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu krajiny a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny.

Technická a dopravní infrastruktura může být v nezastavěném území umisťována s podmínkou nezbytně nutného rozsahu, nejlépe mimo prvky ÚSES a VKP při zachování odstupu kvůli ochrannému pásmu, případně přes ně nejkratší možnou trasou kolmo.

Územním plánem je v nezastavěném území vyloučena možnost umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů na základě §18 odst.5 stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů.

Do nezastavěného území patří :

PLOCHY REKREACE – specifické	( RX )
PLOCHY ZELENĚ	
- soukromá a vyhrazená nezastavěná	( ZSn )
PLOCHY PŘÍRODNÍ - vysoké zeleně- izolační a doprovodná	
zeleň v krajině	( NP )
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda	( NZ )
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – (TTP)	( NZp )
PLOCHY LESNÍ – (PUPFL)	( NL )
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	( W )

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	ZSn	NP	NZ	NZp	NL	W
(termín „ostatní“ uvedený za druhy využití označuje ty, u nichž nebylo uvedeno v předchozích položkách využití úžeji specifikované) <b>ÚČELY VYUŽITÍ PLOCH... v</b>	<b>PLOCHY ZELENĚ</b> soukromá a vyhrazená nezastavěná	<b>PLOCHY PŘÍRODNÍ</b> Vysoké zeleně – izolační a doprovodná zeleně v krajině	<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</b> Orná půda	<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</b> - nízká a rozptýlená zeleně – maloplošná zeleně, louky, pastviny	<b>PLOCHY LESNÍ</b> plochy užívané pro funkci lesa	<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOS.</b> Vodní plochy a toky
orná půda						
maloplošná zeleně, louky, pastviny (TTP)						
extenzivní zeleně, meze, remízky						
sady, ochranná zeleně						
lesní porosty						
vodní plochy a toky						
stavby nezbytné pro obhospodařování						
účelová komunikace						
oplocení						
technická infrastruktura						

Podmíněně přípustné využití ploch zemědělských:

Zalesnění, pokud nepřesahuje výměru 1 ha, současně navazuje na stávající pozemky určené k plnění funkce lesa, je umístěno mimo lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a mimo BPEJ 1. a 2. třídy ochrany. Výsadba rychle rostoucích dřevin je považována za specifický způsob zalesnění – vztahují se na ní stejné podmínky (viz výše).

## 6.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- 1) V místech, kde nevytváří plocha zahrad (zahrádek, vysoké zeleně) mezi plochami zastavěnými či zastavitelnými a plochami zemědělskými přechod do krajiny, bude v rámci ploch určených pro zástavbu povinně vznikat zelený pás tvořený trvalým travním porostem, keřovými bloky a stromovými skupinami.
- 2) Ukazatele pro přípustnou intenzitu využití se týkají vždy stavebního pozemku včetně prostorově souvisejících pozemků nádvoří, zahrad apod., pokud mají tvořit se stavebním pozemkem jeden funkční a provozní celek (funkční plochu).
- 3) Intenzita využití stávající plochy (stabilizované) při úpravách zastavění nepřekročí míru využití dalších stejných funkčních ploch v blízkosti včetně výškové hladiny,

případně bude odpovídat míře využití a výškové regulaci zástavby stanovené pro nejbližší návrhovou funkční plochu stejného typu.

### Definice užívaných pojmů

- Výšková regulace zástavby – Počet nadzemních podlaží zástavby. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech zástavby liší, uvažuje se vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě zástavby při přilehlé veřejné komunikaci. Pokud jsou stavebně upravena k účelům využití podkroví o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, považuje se za zvláštní druh nadzemního podlaží zástavby. Označení výškové regulace zástavby se skládá z maximálního přípustného počtu nadzemních podlaží + označení „P“ v případech, kdy se připustí využití podkroví. Označení „min.“ určuje případný minimální počet podlaží a „max.“ případnou maximální výšku zástavby v metrech pro konkrétní plochu, která je regulována nad rámeček obecné výškové hladiny zástavby uvedené pod tabulkou.
- Nadzemní podlaží – podlaží s horním lícem podlah, který není níže než 0,80m pod úrovní okolního neupraveného terénu ve styku s lícem zástavby.
- Zastavěná plocha – obecně plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podlaží a komunikací do vodorovné roviny (přesné znění viz Stavební zákon).
- Minimální velikost stavebního pozemku – geodeticky oddělený pozemek musí mít minimálně tuto výměru (stávající pozemky již oddělené před schválením tohoto územního plánu mohou mít nižší, adekvátně se však snižuje i jejich maximální zastavěná plocha).
- Plochy VL, VZ a VS mají stanoveno minimální ozelenění pozemku 20% po obvodě areálů.

stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití

Označení lokality	Funkční plocha	Pořadové číslo plochy	Výměra plochy – maximální velikost stavebních pozemků (včetně obslužných komunikací) v ha	Výšková regulace zástavby (počet podlaží + podkroví)	Minimální velikost stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	Maximální celková zastavěná plocha na jednom pozemku (m <sup>2</sup> )
ZA	BV	Z1	0,0920	1+P	900	250
	SV	Z3	0,2412	1+P	1200	300
	BV	Z124	0,0250	1+P	250	75
TO	BV	Z1	0,5807	1+P	1200	300
	BV	Z8	0,1042	1+P	900	300
	TI	Z9	0,1321	1+P	nestanovena	celý pozemek
	SV	Z12	0,5456	1+P	1200	300
	BV	Z14	0,1879	1+P	900	250
	BV	Z15	0,1962	1+P	900	250
	BV	Z16	0,3566	1+P	1200	300
	BV	Z22	0,1449	1+P	1200	300

Označení lokality	Funkční plocha	Pořadové číslo plochy	Výměra plochy – maximální velikost stavebních pozemků (včetně obslužných komunikací) v ha	Výšková regulace zástavby (počet podlaží + podkrovní)	Minimální velikost stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	Maximální celková zastavěná plocha na jednom pozemku (m <sup>2</sup> )
KŘ	BV	Z1	0,2245	1+P	2100	300
	BV	Z2	0,2100	1+P	2000	300
	SV	Z4	0,0951	1+P	800	250
	SV	Z5	0,1254	1+P	1100	300
	BV	Z23	1,0342	1+P	1200	300
	BV	Z25	0,6194	1+P	1000	300
	BV	Z27	0,0805	1+P	700	250
	BV	Z29	0,4608	1+P	1000	300
	BV	Z30	0,5052	1+P	1000	300
	SV	Z36	0,0627	1+P	500	200
	SV	Z37	0,0519	1+P	400	200
	BV	Z40	0,2224	1+P	1200	300
	BV	Z46	1,0905	1+P	1200	300
	BV	Z53	0,1897	1+P	1000	300
	VZ	Z122	0,5498	1+P	3000	1500
OL	BV	Z5	0,1021	1+P	900	300
	BV	Z6	1,0260	1+P	1000	300
	BV	Z11	0,3310	1+P	1000	300
	BV	Z12	0,2006	1+P	1000	300
	BV	Z14	1,6836	1+P	900	250
	BV	Z14b	0,1199	1+P	900	250
	BV	Z14c	0,0800	1+P	800	250
	BV	Z15	0,6691	1+P	550	200
	SV	Z16	0,1006	1+P	900	300
	BV	Z18	2,0209	1+P	900	250
	BV	Z19	0,0921	1+P	800	250
	BV	Z20	0,2453	1+P	800	250
	BV	Z22	0,2301	1+P	1000	300
	SV	Z23	0,1962	2+P	900	300
	OV	Z24	0,2822	1+P	1400	400
	OH	Z25	0,1054	1+0	900	500
	SV	Z32	0,1540	1+P	1200	300
VL	Z36	0,5944	1+P	4000	2000	

Označení lokality	Funkční plocha	Pořadové číslo plochy	Výměra plochy – maximální velikost stavebních pozemků (včetně obslužných komunikací) v ha	Výšková regulace zástavby (počet podlaží + podkrovní)	Minimální velikost stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	Maximální celková zastavěná plocha na jednom pozemku (m <sup>2</sup> )
	VS	Z37	0,6786	2+P	1500	300
	BV	Z41	0,1156	1+P	1000	300
	BV	Z43	6,0557	1+P	900	250
	BV	Z43b	0,1127	1+P	900	250
	VS	Z45	0,3114	1+P	1500	300
	VL	Z47	0,9521	1+P	4000	2000
	VL	Z48	0,6684	1+P	4000	2000
	SV	Z52	0,2004	1+P	1000	300
	BV	Z53	0,2076	1+P	1000	300
	VL	Z59	4,8226	1+P	8000	4000
	SV	Z66	0,2933	2+P	1500	400
	BV	Z67	0,3849	1+P	1200	300
	VL	Z73	0,4850	1+P	4000	2000
	BV	Z74	0,8241	1+P	1200	300
	SV	Z76	1,0599	1+P	1200	300
	BV	Z79	0,1280	1+P	1100	300
	BV	Z80	0,1120	1+P	1000	300
	BV	Z87	0,1265	1+P	1100	300
	BV	Z90	0,3179	1+P	1200	300
	BV	Z94	0,1398	1+P	1200	300
	BV	Z95	0,1131	1+P	1000	300
	BV	Z99	0,1535	1+P	1400	300
	BV	Z102	0,1048	1+P	900	300
	BV	Z115	0,1851	1+P	800	250
	BV	Z116	0,7829	1+P	800	250
	VL	Z118	1,6622	1+P	4000	2000
Celé území	RZ	všechny stabilizované	---	1+0	bez omezení	50
Celé území	ZS	všechny stabilizované i návrhové	---	1+0	bez omezení	50
Celé území	NZ NZp NL	všechny stabilizované i návrhové	---	1+0, max. 8m	bez omezení	250

### Charakter a struktura zástavby, výšková hladina zástavby

- Nově navrhovaná zástavba bude respektovat vzhled dle původní historické zástavby, která je charakteristická výrazně obdélnými tvary půdorysů a střechami s možností vestavby podkroví. U ploch výroby a skladování nebylo prostorové uspořádání dohodnuto s orgánem ochrany přírody v rámci zpracování územního plánu, proto v případě výstavby na těchto plochách bude schválení prostorového řešení v navazujících dokumentacích vázáno na souhlas odboru životního prostředí a památkové péče MěÚ Votice.
- Celková výška zástavby nesmí překročit 12m nad okolním terénem stavebního pozemku, v okrajových plochách v návaznosti na nezastavěné území a v okolí kulturních památek bude řešena ve stávající hladině zástavby.

## **7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

### **7.1 PLOCHY A KORIDORY VPS DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VPO, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT (W + V) :**

Právo k vyvlastnění u dále uvedených staveb lze uplatnit. Právo k vyvlastnění pro VPS vymezených koridory bude uplatněno vydáním územního rozhodnutí pro jednotlivé stavby (není určen k vyvlastnění koridor, nýbrž stavba v něm navržená).

#### **7.1.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO DOPRAVU, VYMEZENÍ KORIDORŮ (W D + V D)**

Koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:

- pruhem 12 m vymezeným vždy 6 m od osy stavby pro dopravu, v případě přeložek koridory proměnné šířky

ozna- čení	katastr. území	účel stavby	
V D016	OL  TO ZA	koridor přeložky I/3 – obchvat Olbramovic	
V D038	KŘ OL	Koridor přeložky I/18 – úsek Křešice – Veselka	
V D102	OL	koridor přeložky II/121 – západní obchvat Votic	

ozna- čení	katastr. území	účel stavby	
W D01	OL	Komunikace pro obsluhu ploch průmyslu s doprovodnou zelení	
W D02	KŘ  OL	Komunikace pro obsluhu ploch průmyslu s doprovodnou zelení	
W D03	OL	Komunikace propojující Městečko s křižovatkou silnic I. třídy u Veselky	
W D04	OL	Komunik. zpřístupňující rozvojové plochy	
W D05	OL	Komunik. zpřístupňující rozvojové plochy	
W D06	OL	Komunik. zpřístupňující stabilizované plochy	
W D07	KŘ	Komunik. zpřístupňující rozvojové plochy	
W D08	KŘ	Komunik. zpřístupňující rozvojové plochy	
W D09	OL	Komunik. zpřístupňující rozvojové plochy	

### 7.1.2 STAVBY PRO VEŘEJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENÍ, VYMEZENÍ KORIDORŮ (W T + V T)

Koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:

- pruhem 3 m vymezeným vždy 1,5 m od předpokládané osy stavby

ozna- čení	katastr. území	účel stavby	
a) odvodnění a kanalizace			
V T10	OL	Nová dešťová kanalizace pro průmyslovou zónu Veselka	
V T13	OL	Nová dešťová kanalizace pro Z14	
V T14	OL	Nová spl.kanalizace pro Z14	
V T15	OL	Nová dešťová kanalizace na příjezdu od obchvatu Olbramovic	
V T16	TO	Nová spl.kanalizace pro celou obec Tomice	
W T17	TO	Nová ČOV Tomice	
V T18	OL	Nová spl.kanalizace pro Z74	
V T19	KŘ	Nová dešťová kanalizace pro západní lokalitu bydlení	

ozna- čení	katastr. území	účel stavby	
b) vodovody			
V V12	KR OL	vodovodní přivaděč Benešov – Sedlčany	
V T20	KŘ	Nový vodovod pro Radotín	
V T21	KŘ	Nový vodovod pro Podolí	
V T22	OL	Nový vodovod pro průmyslovou zónu Veselka	
V T24	OL	Nový vodovod pro Z14	
V T25	OL	Nový vodovod pro rozvojové plochy u obchvatu Olbramovic	
c) plynovody			
V T30	OL	Nový plynovod pro průmyslovou zónu Veselka	
V T32	KŘ	Nový plynovod pro rozvojové lokality	
d) energetika			
V T40	OL	Nová TS pro průmyslovou zónu Veselka včetně kabelového připojení 22kV	
V T43	OL	Nové kabelové vedení 22kV pro rozvojové plochy bydlení vč. nové TS	
V T44	OL	Nové vedení kabelu 22kV pro zokruhování sítě vn 22kV	
V T45	OL	Nové kabelové vedení 22kV pro rozvojové plochy občanského vybavení vč. nové TS	
V T46	OL	Nová TS pro průmyslovou zónu u obchvatu Olbramovic včetně kabelového připojení 22kV	
V T47	OL	Nové vedení kabelu 22kV pro zokruhování sítě vn 22kV	
V T48	OL	Nové kabelové vedení 22kV pro rozvojové plochy ve Městečku vč. nové TS	
V T49	OL	Nové vedení vn 22kV pro rozvojové plochy v Mokřanech vč. nové TS	
V T50	KŘ	Nové vedení vn 22kV pro rozvojové plochy bydlení na západě vč. nové TS	
V T51	ZA	Nové vedení vn 22kV pro rozvojové plochy bydlení na západě vč. nové TS	
V T52	TO	Nové vedení vn 22kV pro rozvojové plochy bydlení u zastávky vč. nové TS	

Sítě telekomunikací vedené pod novými veřejnými komunikacemi nejsou v seznamu veřejně prosp.staveb samostatně uváděny,budou budovány současně s investicemi do komunikace



**7.1.3. SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ V ÚZEMÍ POVODNĚMI A JINÝMI PŘÍRODNÍMI KATASTROFAMI, ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍCH SCHOPNOSTÍ ÚZEMÍ (W K+R)**

ozna- čení	katastr. území	předmět / účel	
W R60	KŘ	Doplnění veřejné cesty o ochrannou zeleň a její úprava na protierozní prvek	
V R61	TO	Obnova veřejné cesty s ochrannou zelení a její úprava na protierozní prvek	
W R62	TO OL	Obnova veřejné cesty s ochrannou zelení a její úprava na protierozní prvek u Budy	

**7.1.4. ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (V U)**

Přejímají se tyto veřejně prospěšná opatření ze ZÚR Středočeského kraje :

ozna- čení	katastr. území	předmět / účel	
V U RC 755	TO	Založení regionálního biocentra Podhrázský rybník (úprava zeleně)	
V U RC 530344	OL	Založení regionálního biocentra Semtínská hora	
V U RK 387	TO	Založení regionálního biokoridoru Podhrázský rybník – Jezviny (úp.zeleně)	
V U RK 388	OL, TO	Založení regionálního biokoridoru Podhrázský rybník - Semtínská hora (úprava zeleně)	
V U RK 6002	OL	Založení regionálního biokoridoru Třešňová Lhota - Semtínská hora (pouze se dotýká hranice řešeného území)	

Další veřejně prospěšná opatření jsou stanovena pro prvky lokálního ÚSES, nově zakládáné

ozna- čení	katastr. území	předmět / účel	
V U70	TO	Založení navrženého biokoridoru BK8 (úprava zeleně)	
V U71	KŘ	Založení navrženého biocentra BC8 (úprava zeleně)	
V U72	KŘ	Založení mimolesní zeleně v biokoridoru BK13	

**7.1.5. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A STAVBY K OCHRANĚ PŘÍRODNÍHO, KULTURNÍHO A ARCHEOLOGICKÉHO DĚDICTVÍ (V G + W G)**

ozn ač.	katastr. území	účel stavby	
V G80	OL	Ochranná zeleň nových průmyslových ploch Veselka	
W G81	OL	Rozšíření hřbitova Olbramovice a přesunutí hrobových míst od kostela	

**7.1.6. STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU (V B)**

Veřejně prospěšné opatření není stanoveno. Na tato opatření se předkupní právo nevztahuje.

### 7.1.7. PLOCHY ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV (V A)

Na tyto úpravy se předkupní právo nevztahuje.

ozna- čení	katastr. území	předmět / účel asanace	
V A85	TO	asanace ploch bývalého zemědělského areálu (skladu)	
V A86	KŘ	asanace ploch bývalého zemědělského areálu (skladu)	
V A87	ZA	úpravy tělesa bývalého koridoru železnice na krajinný prvek	
V A88	ZA	úpravy tělesa bývalého koridoru železnice na krajinný prvek	
V A99	OL	úpravy tělesa bývalého koridoru železnice na krajinný prvek	
V A100	TO	úpravy tělesa bývalého koridoru železnice na krajinný prvek	

## 8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVŮ KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE §8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

### 8.1 PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO (P)

Další stavby s předkupním právem (W + označení) jsou součástí předchozí kapitoly č. 7

#### 8.1.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (P O)

lok.	označ	účel stavby	
OL	P O90	Veřejné vybavení obce Olbramovice	

#### 8.1.2 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (P P)

Vymezuji se následující veřejná prostranství:

lok.	označ	účel stavby	
OL	P P92	Veřejný park ZV Z21	
OL	P P93	Veřejný park ZV P39	
ZA	P P94	Veřejný park ZV Z7	

lok.	označ	účel stavby	
OL	P P95	Rekonstrukce stávající komunikace a vytvoření veřejného prostranství s parkováním, novými zastávkami BUS a izolační a parkovou zelení podél silnice I/3 v Olbramovicích	
OL	P P96	Úprava stávající komunikace, výsadba parkové zeleně a reorganizace parkování u železniční stanice	

## 8.2 NÁLEŽITOSTI Z HLEDISKA ZÁPISU NA LISTY VLASTNICTVÍ (K ZAPSÁNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA OBCE OLBRAMOVICE K UVEDENÝM POZEMKŮM DO LISTU VLASTNICTVÍ NA KATASTRÁLNÍM ÚŘADĚ).

lok.-ozn.	druh VPS / VP	ve prospěch	kat. území	dotčené pozemky
W D01	Pro dopravní infrastrukturu	obec Olbramovice	Olbramovice u Votic	2062/6, 1347/1, 1364/4, 1364/6, 1364/2, 1364/5, 2062/5
W D02	Pro dopravní infrastrukturu	obec Olbramovice	Křešice u Olbramovic	93/1, 96/3, 93/18, 93/17
			Olbr. u Votic	1378/1, 1384/1
W D03	Pro dopravní infrastrukturu	obec Olbramovice	Olbramovice u Votic	2063, 1252/1, 1252/6, 1248/1, 1248/4
W D04	Pro dopravní infrastrukturu	obec Olbramovice	Olbramovice u Votic	1490/9
W D05	Pro dopravní infrastrukturu	obec Olbramovice	Olbramovice u Votic	1505/1
W D06	Pro dopravní infrastrukturu	obec Olbramovice	Olbramovice u Votic	
W D07	Pro dopravní infrastrukturu	obec Olbramovice	Křešice u Olbramovic	628/13, 625/2, 625/1, 627, 626, 624/1, 624/2, 628/17
W D08	Pro dopravní infrastrukturu	obec Olbramovice	Křešice u Olbramovic	595/13, 595/10, 595/8
W D09	Pro dopravní infrastrukturu	obec Olbramovice	Olbramovice u Votic	1725/1
W T17	Pro technickou infrastrukturu	obec Olbramovice	Tomice u Votic	98/3
W R60	Pro snížení ohrožení v území povodněmi a jinými přír. katastrofami	obec Olbramovice	Křešice u Olbramovic	149, 144/5, 144/4, 129/8
W R62	Pro snížení ohrožení v území povodněmi a jinými přír. katastrofami	obec Olbramovice	Tomice u Votic	347/1, 388
W G81	Pro ochranu přírodního, kultur. a archeolog.	obec	Olbramovice	97/1, 97/6

	dědictví	Olbramovice	u Votic	
P O90	Pro veřejné vybavení	obec Olbramovice	Olbramovice u Votic	97/1, 97/2, 97/6
P P92	Pro veřejné prostranství	obec Olbramovice	Olbramovice u Votic	1662/70, 1662/71, 1662/10, 1662/34
P P95	Pro veřejné prostranství	obec Olbramovice	Olbramovice u Votic	93, 21/31, 3/16
P P96	Pro veřejné prostranství	obec Olbramovice	Olbramovice u Votic	1394, st. 93

## 9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ DLE §50 ODS.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Pro návrh územního plánu Olbramovice není relevantní.

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

POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE : 32

POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE: 6

## ČÁST II.

### 1. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ , VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

#### 1.1 PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV

označ. lokality	číslo plochy	upřesněná charakteristika hlavního využití	Další související stavby
OL, TO	R1	Koridor vedení VN 110kV do Votic	

Podmínkou pro budoucí využití územní rezervy je v případě přípravy výstavby:

- provedení posouzení vlivu investice na životní prostředí, včetně fauny, hlučnosti atd. podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a prokázání veřejného zájmu.

### 2. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Územní plán Olbramovice nevymezuje takovéto plochy.

### 3. 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

## 3.1 VYMEZENÍ PLOCH PRO ÚZEMNÍ STUDIE

V řešeném území se stanovují tato komplexní území, jež budou součástí zpracování územních studií : Všechny lokality jsou vymezeny ve výkrese Základního členění území.

### ÚZEMÍ U PŘELOŽKY SILNICE I/3 – územní studie byla pořízena

Zahrnuje území podél nového příjezdu do obce z obchvatu s navrženými plochami VS – Z37, VL – Z36, VL – Z118, ZO – K117 a ZO – K107, obsahující nové místní komunikace, sídelní zeleň a velké množství výrobních hal. Součástí řešení bude i stávající plocha BH, kde jsou na bytových domech navrženy střešní vestavby, dále plochy OM, VS s předpoklady nástaveb při hlavní komunikaci Pražské a také plochy navazující sídelní zeleně (ZS).

V úrovni komunikací bude zahrnut příjezd od Prahy a Votic (nebudou hlavní příjezdy po vybudování obchvatu) na dnešní silnici I/3, nový příjezd do obce od obchvatu a výstavba ploch parkování podél nich.

Územní studie bude respektovat tyto podmínky:

- a) Nové rozvojové plochy budou obslouženy samostatnými místními komunikacemi s jedinou průsečnou křižovatkou na novém příjezdu k hlavní komunikaci, stávající výjezd od bytových domů bude zrušen
- b) Bude zachován výjezd od bývalého zemědělského družstva na stávající silnici I/3 a přes ní směrem k Voticím na obchvat.
- c) Při výstavbě na zastavitelných plochách maximálně dbát na ochranu současné zeleně, na zachování krajinného rázu a charakteru sídla, nevytvářet nevhodné dominanty v území.
- d) Plochy VL budou jako celek ozeleněny po obvodu stromovou zelení.

### ÚZEMÍ ROZVOJOVÉ LOKALITY BYDLENÍ OLBRAMOVICE JIH

Zahrnuje území největší rozvojové plochy pod silnicí III.třídy od silnice I/3 po železniční stanici Olbramovice s navrženými plochami BV – Z43 a ZS – Z43a, obsahující nové místní komunikace, sídelní zeleň a velké množství rodinných domů v členitém terénu.

Územní studie bude respektovat tyto podmínky:

- a) Před výstavbou provést stavebně geologický průzkum, který by umožnil bezkonfliktní koncepci lokality z hledisek zakládání staveb. V území prameniště (VKP) nenavrhovat žádné stavby, vymežit OP II.stupně vodního zdroje a toto nezastavovat rodinnými domy.
- b) Návrh zastavování plochy zohlední stávající oddělené pozemky a využije zbývající část plochy na parcely pro samostatné rodinné domy.
- c) Při výstavbě na zastavitelných plochách maximálně dbát na ochranu současné zeleně, vymežit 1000m<sup>2</sup> veřejných prostranství vyjma komunikací na každé 2ha zastavitelné plochy.
- d) Optimalizovat prostorové uspořádání stavebních objektů a strukturu zeleně na veřejných prostranstvích, včetně vlivu na ráz krajiny. Citlivě volit architektonické řešení staveb s ohledem na zachování krajinného rázu a charakteru sídla, nevytvářet

nevhodné dominanty v území.

- e) Hlukově posoudit zástavbu v severní části lokality nedaleko železničního koridoru.
- f) Navrhuje se lhůta pro pořízení studie do 31.12. 2023.

### **ÚZEMÍ ROZVOJOVÉ LOKALITY BYDLENÍ OLBRAMOVICE SEVER**

Zahrnuje území rozvojové plochy v proluce mezi potokem a novou zástavbou na levé straně od silnice I.třídy s navrženými plochami BV – Z18 a ZV – Z18a, obsahující nové místní komunikace, sídelní zeleň a množství rodinných domů v exponované lokalitě.

Územní studie bude respektovat tyto podmínky:

- a) Před výstavbou provést stavebně geologický průzkum, který by umožnil bezkonfliktní koncepci lokality z hledisek zakládání staveb.
- b) Při výstavbě na zastavitelných plochách maximálně dbát na ochranu současné zeleně, vymezit 1000m<sup>2</sup> veřejných prostranství vyjma komunikací na každé 2ha zastavitelné plochy.
- c) Optimalizovat prostorové uspořádání stavebních objektů a strukturu zeleně na veřejných prostranstvích, včetně vlivu na ráz krajiny. Citlivě volit architektonické řešení staveb s ohledem na zachování krajinného rázu a charakteru sídla, nevytvářet nevhodné dominanty v území.
- d) Navrhuje se lhůta pro pořízení studie do 31.12. 2023.

### **ÚZEMÍ ROZVOJOVÉ LOKALITY NERUŠÍCÍHO PRŮMYSLU VE VESELCE**

Zahrnuje území dnešních polí severně od lokality Veselka v Olbramovicích při silnici I/18 směrem k silnici I/3 s navrženými plochami VL – Z59 a ZO – K60 a K61, obsahující dále nové místní a účelové komunikace pro zónu. Množství nových výrobních hal menších rozměrů ukrytých v ochranné zeleni, které budou realizovány postupně (tj.nejdříve při stávající zástavbě a postupně dále od obce), ale na základě jednotného zastavovacího plánu, musí být řešeno včetně napojení na stávající silnici I/18 (předpoklad ponížení na silnici II.třídy po vybudování dálnice D3).

Územní studie bude respektovat tyto podmínky:

- a) Před výstavbou provést stavebně geologický průzkum, který by umožnil bezkonfliktní koncepci areálu z hledisek zakládání staveb.
- b) Pokud budou překročeny hygienické limity hluku v nejbližším chráněném venkovním prostoru staveb a v chráněném venkovním prostoru, budou navržena účinná protihluková opatření. Proces výstavby zajistit tak, aby odpovídal požadavku minimalizace hlukové zátěže.
- c) Pokud by byl v řešeném území umístěn nový zdroj znečišťování ovzduší, nutno situaci řešit a v souladu se zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů a z hledisek zabezpečení zájmů ochrany ovzduší bude respektován zákon č. 201/2012 Sb.
- d) Vytvářet podmínky pro napojení nových výrobních kapacit na energetický plyn.
- e) Zajistit výstavbu ČOV s odpovídající čistící kapacitou dle požadavků zákona (předpoklad cca 300E.O.) v rámci výstavby areálu.
- f) Při výstavbě na zastavitelných plochách maximálně dbát na ochranu současné zeleně. Optimalizovat prostorové uspořádání objektového souboru a strukturu zeleně na ploše, včetně vlivu na ráz krajiny. Citlivě volit architektonické řešení staveb s

ohledem na zachování krajinného rázu a charakteru sídla, nevytvářet nevhodné dominanty v území.

- g) V případě realizace staveb v navrhovaných funkčních plochách požadovat co nejnižší nevratný zábor zemědělského půdního fondu a opatření pro maximální zdržení resp. zasáknutí dešťových vod na pozemcích (vč. retenční nádrže min.1000m<sup>3</sup>).
- h) Za zvýšené zábory ZPF jako kompenzaci zvětšit rozsah ozelenění areálů, a to nejen po obvodu rozvojové lokality.
- i) Navrhuje se lhůta pro pořízení studie do 31.12. 2023.

#### **4. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHYČ.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**

Územní plán Olbramovice nevymezuje takovéto plochy.

#### **5. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

Stanovení pořadí změn v celém řešeném území se neuvažuje pro všechny rozvojové plochy, stanovuje se pouze pro plochy vybrané do 2. etapy.

##### **5.1 VYMEZENÍ ETAPIZACE**

Všechny navržené plochy vyjma plochy BV – Z46 (Křešice) a veškerá veřejná infrastruktura jsou realizovatelné nezávisle na časovém horizontu (předpoklad je do roku 2035), pouze se závislostí na podmiňujících VPS.

Plochy zařazené do 2. Etapy (BV – Z46) budou využitelné po splnění následujících podmínek:

Plocha Z46 bude využitelná po 70% naplnění plochy Z23.

#### **6. VYMEZENÍ URBANISTICKY NEBO ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

U budov a lokalit zvláště označených územním plánem (Urbanisticky a architektonicky hodnotné soubory zástavby a architektonicky cenné budovy či přímo kulturní památky) se předepisuje požadovat architektonickou část projektové dokumentace od autorizovaného architekta.

Stanovuje se ochrana hospodářských dvorů Olbramovice č.p.1, Tomice č.p.1, Podolí č.p.2 a Babice č.p.1 zařazením mezi stavby, na které se odvolává kapitola 6. II. části návrhu ÚP.