

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ROSOVICE

PO ZMĚNĚ Č. 3

pořizovatel:

Městský úřad Dobříš

Odbor výstavby a životního prostředí

Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Radim Weber
referent oddělení výstavby - úřadu územního plánování

zpracovatel:

ARCHUM architekti s.r.o.

Oldřichova 299/23

128 00 Praha 2

IČ: 01894871

Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516

březen 2026

Obsah

A	Textová část.....	4
A.1	Vymezení zastavěného území.....	4
A.2	Koncepce rozvoje území	4
A.2.1	Koncepce rozvoje území	4
A.2.2	Ochrana a rozvoj hodnot	4
A.3	Urbanistická koncepce	4
A.3.1	Urbanistická koncepce.....	4
A.3.2	Vymezení zastavitelných ploch (Z) a transformačních ploch (T)	5
A.3.3	Systém sídelní zeleně.....	8
A.4.1	Technická infrastruktura – energetika.....	8
A.4.2	Technická infrastruktura – vodní hospodářství	9
A.4.3	Dopravní infrastruktura	11
A.4.4	Občanské vybavení, veřejný prostor	11
A.4.5	Odpadové hospodářství.....	12
A.5.1	Koncepce uspořádání krajiny.....	12
A.5.2	Ochrana přírody a krajiny	13
A.5.3	Územní systém ekologické stability.....	13
A.5.4	Prostupnost krajiny.....	14
A.5.5	Protierozní opatření.....	14
A.5.6	Ochrana před povodněmi.....	15
A.5.7	Rekreace	15
A.5.8	Staré ekologické zátěže	15
A.5.9	Vodní režim.....	15
A.6.1.	Použité pojmy	17
A.6.2.	Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	18

A.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	28
A.8	Stanovení kompenzačních opatření.....	28
A.9	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	28
A.10	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	29
A.11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	29
A.12	Stanovení pořadí provádění změn v území	29
A.13	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ...	30

A Textová část

A.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 18.8.2025 a je patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

A.2 Koncepce rozvoje území

A.2.1 Koncepce rozvoje území

Koncepce rozvoje má následující principy:

- největší plošný rozvoj navržen v sídle Holšiny: ve velké „proluce“ – urbanisticky vhodné doplnění sídla a dále na již zainvestovaných obecních pozemcích,
- v Rosovicích i Holšínách jsou navrženy drobné rozvojové plochy pro obytnou zástavbu, vždy navazují na stávající zástavbu, je zajištěna dopravní obsluha a navržené napojení na technickou infrastrukturu,
- koncepce rozvoje vychází z koncepce stanovené předchozím územním plánem (F. Pěč, 1999),
- na více místech jsou navrženy plochy soukromé zeleně (většinou vycházející z požadavků vlastníků) jako vhodný předěl mezi sídlem a krajinou,
- je navržena jedna plocha pro drobnou komerci, tam, kde nebude střet s jiným využitím, tedy jako přechod mezi obytnou zástavbou a zemědělskými stavbami,
- důraz na vhodný přechod sídla do krajiny (plochy ochranné nebo soukromé zeleně na okraji zastavěného území),
- regulace míry využití území a maximální výškové hladiny zástavby,
- typ obytné zástavby jsou pouze rodinné domy.

A.2.2 Ochrana a rozvoj hodnot

V řešeném území se nachází hodnoty přírodní (Natura 2000 – Evropsky významná lokalita Hradec a Kuchyňka, Přírodní park Hřeben, VKP ze zákona, prvky ÚSES, krajinná zeleň s protierozním účinkem, liniová zeleň, charakteristický krajinný ráz, nivní půdy a další přírodně cenné lokality), urbanisticky hodnotné jsou původní části obou sídel, architektonickými hodnotami je nemovitá kulturní památka a některé původní venkovské stavby (vymezené jako „významné stavby“), nachází se zde i území s archeologickými nálezy. U vytipovaných významných staveb nesmí být při případných rekonstrukcích narušen venkovský charakter staveb.

Všechny tyto hodnoty jsou v územním plánu popsány, jsou definovány formy jejich ochrany a jsou graficky vyznačeny v koordinačním výkresu. Podrobněji k ochraně a rozvoji hodnot v samostatné kapitole C.5.8.

A.3 Urbanistická koncepce

A.3.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce navrhuje přiměřený rozvoj obce za udržení vysokého standardu obytného prostředí, dostatečný rozvoj technické infrastruktury a občanské vybavenosti, dále řeší příznivé uspořádání krajiny, ochranu krajinných hodnot a udržení zdravého životního prostředí.

Urbanistická koncepce je shrnuta do následujících principů.

- **koncepce rozvoje**
 - největší plošný rozvoj pro obytnou zástavbu je navržen v sídle Holšiny
 - v Rosovicích i Holšínách jsou navrženy drobné rozvojové plochy pro obytnou zástavbu, vždy navazují na zastavěné území
 - regulace míry využití území a maximální výškové hladiny zástavby
 - je navazováno na koncepci rozvoje předchozího územního plánu
 - je vymezena plocha pro drobnou komerci pro posílení ekonomické základy v obci
 - z dnešního pohledu lehce předimenzované rozvojové plochy, vymezené předchozím územním plánem, jsou v některých případech převedeny do rezervy
- **koncepce uspořádání krajiny**
 - zachování a rozvoj znaků krajiny
 - opatření pro podporu retence, optimalizaci vodního režimu krajiny a ekologické stability
 - protierozní opatření
 - důraz na stabilizaci a obnovu niv vodních toků
 - zajištění prostupnosti krajiny, obnova liniové zeleně
- **koncepce veřejné infrastruktury**
 - zajištění dostatečné kapacity technické infrastruktury pro navržený rozvoj
 - návrh nové dopravní infrastruktury v rozvojových lokalitách
 - koncepce veřejného prostoru a veřejné zeleně (jsou definovány ve stabilizovaných i nově navržených plochách)
 - doplnění ploch občanského vybavení a sportu pro plánovaný rozvoj
- **rekreace**
 - vymezení dvou drobných ploch pro individuální rekreaci v návaznosti na tu stávající
 - výrazné doplnění cestní sítě a souvisejících krajinných opatření (doprovodná zeleň, návrh vyhlídkového místa)
- **řešení závad a potenciálních střetů v území**
 - střetový záměr na obytnou zástavbu v sousedství zemědělských staveb je řešen vymezením plochy pro komerci s dostatečným odcloněním ochrannou zelení
 - bývalé vojenské areály jsou po dohodě s vlastníky navrženy a) západní areál – na navrácení k funkcím lesa, zůstane pouze stávající stavba využívaná k přechodnému ubytování; b) východní areál – k provozování stávající drobné výroby, související především s lesním hospodářstvím
 - pro plochu v sídle Rosovice s potenciálním negativním vlivem na okolí jsou stanoveny regulativy nepovolující takovéto vlivy, také v souladu se změnou č. 1 ÚP Rosovice
 - na některých místech nevhodný přechod sídla do krajiny je řešen navržením soukromé nebo izolační zeleně

A.3.2 Vymezení zastavitelných ploch (Z) a transformačních ploch (T)

Zastavitelné plochy

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy (plochy změn vně zastavěného území).

Označení plochy	Využití	Rozloha (m ²)
Z.01	venkovské bydlení, dopravní infrastruktura – silniční	14 876
Z.02a	venkovské bydlení, dopravní infrastruktura – silniční	4 696
Z.02b	venkovské bydlení, dopravní infrastruktura – silniční	11 904
Z.03	venkovské bydlení	5 772
Z.04	technická infrastruktura	2 195
Z.05	venkovské bydlení	8 364
Z.06	venkovské bydlení, soukromá zeleň – zahrady	14 219
Z.07	venkovské bydlení	640
Z.09	individuální rekreace	3 689
Z.10	individuální rekreace	1 742
Z.11	venkovské bydlení	8 183
Z.12	venkovské bydlení, dopravní infrastruktura – silniční, zeleň parková	5 414
Z.13	venkovské bydlení, dopravní infrastruktura – silniční, zeleň parková	13 493
Z.14	venkovské bydlení	2 041
Z.15	venkovské bydlení, zeleň parková, doprava silniční (pěší cesta)	4 030
Z.16	venkovské bydlení, komunikace	1 768
Z.17	soukromá zeleň – zahrady, venkovské bydlení, komunikace	12 406
Z.18	venkovské bydlení, zeleň soukromá - zahrady, zeleň parková	2 375
Z.19	zeleň ochranná, dopravní infrastruktura – silniční	1 529
Z.20	venkovské bydlení	4 202
Z.21	venkovské bydlení	1 087
Z.22	dopravní infrastruktura – silniční	305
Z.23	dopravní infrastruktura – silniční	8 824
Z.24	venkovské bydlení, zeleň parková, komunikace, zeleň zahradní a sadová	12 210
Z.25	technické zázemí obce	5 717
Z.27	venkovské bydlení, komunikace	3 188
Z.28	venkovské bydlení, komunikace	8 064
Z.29	venkovské bydlení	1 463
Z.30	venkovské bydlení, komunikace, zeleň zahradní a sadová	8 050
Z.31	venkovské bydlení, zeleň zahradní a sadová (ZZ.1)	7 049
Z.32	občanské vybavení sport	610
Z.33	občanské vybavení sport, ochranná zeleň	5 337
Z.34	občanská vybavenost, komunikace, zeleň ochranná	5 720

TABULKA 1 NAVRŽENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelné plochy jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

Transformační plochy

Územní plán dále vymezuje následující transformační plochy (plochy změn v zastavěném území)

Označení plochy	Využití	Rozloha (m ²)
T.01	bydlení venkovské, zeleň zahradní a sadová, dopravní infrastruktura – silniční	1 646
T.02	venkovské bydlení	1 310
T.03	venkovské bydlení	2 831
T.04	venkovské bydlení, drobná komerce, zeleň ochranná	12 255
T.05	zeleň ochranná	3 042

TABULKA 2 NAVRŽENÉ TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

Transformační plochy jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

Plochy změn v krajině

Územní plán dále vymezuje následující plochy změn v krajině.

Označení plochy	Využití	Rozloha (m ²)
K.03	zeleň ochranná	186
K.04	plochy lesní – obnova lesa na plochách bývalého voj. areálu	8 852
K.05	plochy přírodní	5 455
K.06	dopravní infrastruktura – silniční	997
K.07	plochy přírodní	69 468
K.08	dopravní infrastruktura – silniční	3 660
K.09	dopravní infrastruktura – silniční	2 147
K.10	plochy přírodní	27 038
K.11	plochy přírodní	1 489
K.12	plochy přírodní	50 105
K.13	plochy smíšené nezastavitelné	10 240
K.14	plochy smíšené nezastavitelné	11 216
K.15	plochy přírodní	21 576
K.16	zeleň ochranná	403
K.17	plochy přírodní	31 360
K.18	plochy přírodní	6 552
K.19	plochy přírodní	5 755
K.20	plochy přírodní	21 122
K.21	plochy přírodní	8 126
K.22	plochy přírodní	28 539
K.23	plochy smíšené nezastavitelné	10 183
K.24	cesta v krajině mezi Rosovicemi a Holšínami	1 633
K.25	krajinná zeleň	1 005

Plochy změn v krajině jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

A.3.3 Systém sídelní zeleně

Územní plán navrhuje systém sídelní zeleně, který je založen na územní ochraně stávajících ploch zeleně a jejich systémovém doplnění ve vazbě na rozvojové plochy. Do ploch systému sídelní zeleně jsou zahrnuty: soukromá zezeň zahrad (zezeň vyhrazená), stávající a navržená zezeň veřejných prostranství, izolační zezeň, a dále doprovodná zezeň podél komunikací. Systém sídelní zeleně doplní veřejná zezeň v zastavitelných plochách i zezeň soukromá, jejíž rozsah stanovuje koeficient zeleně v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

A.4 Koncepce veřejné infrastruktury

A.4.1 Technická infrastruktura – energetika

Rozvoj v řešeném území je rozložen po celém sídle, rozvojové záměry jsou většinou malého rozsahu a jsou situovány jak uvnitř stávající zástavby, tak i po jejím okraji. Hlavní rozvojové plochy se nacházejí v sídle Holšiny. Návrh nových rozvojových ploch z velké části respektuje stávající trasy venkovního vedení. Vzhledem k celkově malému rozsahu uvažované zástavy bude většina ploch zásobována ze stávajících NN rozvodů. Pro posílení stávající sítě trafostanic je navrhováno doplnění novými trafostanicemi. Nové trafostanice budou kabelové napojené kabelovými přípojkami 22 kV.

Přes celé řešené území je navržena nová trasa nadzemního elektrického vedení 110 kV a je vymezen koridor v šíři 400 m CNZ.E20. Trasa i koridor jsou vyznačeny v hlavním výkresu a ve výkresu technické infrastruktury. Tento záměr je převzat z nadřazené dokumentace – ZÚR Středočeského kraje.

Dále je v severní části řešeného území vymezen malý úsek koridoru CNZ.E35 pro zdvojení nadzemního el. vedení ZVN republikového významu, vymezený též v ZÚR Středočeského kraje.

Návrh rozvoje elektrorozvodů v jednotlivých plochách

- T.02 – 4 RD – venkovské bydlení – napojeno ze stávající sítě NN
- T.04 – malá komerce, venkovské bydlení – napojeno z nové kabelové trafostanice N2-TS
- Z.01 – 10 RD – venkovské bydlení, napojeno ze stávající sítě NN
- Z.02a – venkovské bydlení, napojeno z nové trafostanice N1-TS
- Z.02b – venkovské bydlení, napojeno ze stávající sítě NN
- Z.03 – 3 RD – venkovské bydlení, napojeno ze stávající sítě NN
- Z.04 – technická infrastruktura – napojeno ze stávající sítě NN
- Z.05 – 4 RD – venkovské bydlení, napojeno ze stávající sítě NN
- Z.06 – venkovské bydlení – napojeno z nové trafostanice N3-TS
- Z.07 – 1 RD – napojeno ze stávající sítě NN
- Z.09 – rekreační plochy – napájení ze stávající sítě
- Z.10 – 4 RD – venkovské bydlení, napájení ze stávající sítě
- Z.11 – 6 RD – venkovské bydlení, napájení ze stávající sítě
- Z.12 – 8 RD – venkovské bydlení, napojeno z nové trafostanice N4-TS
- Z.13 – cca 10 RD – venkovské bydlení, napojeno z nové trafostanice N4-TS
- Z.14 – 2 RD – venkovské bydlení, napojeno z nové trafostanice N4-TS
- Z.15 – 8 RD – venkovské bydlení, napojeno z nové trafostanice N4-TS

Z.16 – 2 RD – venkovské bydlení, napájení ze stávající sítě
Z.18 – 1 RD – venkovské bydlení, napájení ze stávající sítě
Z.20 – 1 RD – venkovské bydlení, napájení ze stávající sítě
Z.24 – cca 10 RD – venkovské bydlení, napojeno z nové trafostanice N4–TS
Z.25 – sběrný dvůr, napájení ze stávající sítě
Z.27 – 2 RD – venkovské bydlení, napájení ze stávající sítě
Z.28 – 5 RD – venkovské bydlení, napájení ze stávající sítě
Z.29 – 1 RD – venkovské bydlení, napájení ze stávající sítě
Z.30 – 5 RD – venkovské bydlení, napájení ze stávající sítě
Z.31 – 2 RD – venkovské bydlení, napájení ze stávající sítě
Z.34 – občanská vybavenost, napájení ze stávající sítě

Doporučení pro rozvoj zásobování el. energií:

a) Zrušení části venkovního vedení

Pro uvolnění ploch Z.01 a Z.02b k zástavbě je navrženo zrušení části venkovního vedení vedoucí přes tyto plochy. Zrušené vedení bude nahrazeno novým kabelovým okruhem.

b) Nové trafostanice

Stávající síť trafostanic bude doplněna novými kabelovými trafostanicemi. Kabelové trafostanice budou napojeny kabelovým vedením.

c) Nový distribuční rozvod 22 kV

Pro napojení nových trafostanic je navrhován kabelový okruh vedení 22 kV. Tento okruh řeší i napájení stávajících trafostanic po zrušení části stávajícího venkovního vedení.

d) Sekundární rozvody 0,4 kV

Od nových i stávajících trafostanic bude nová zástavba napojena kabelovými podzemními rozvody 0,4 kV.

Sdělovací zařízení

Rozvojové lokality budou napojeny na stávající sdělovací rozvody.

Veškeré eventuální záměry výstavby v blízkosti trasy RR paprsku je nutno projednat se správcí zařízení z důvodu možného vlivu na RR přenos.

Plyn

Rozvojové lokality budou napojena na stávající STL potrubní rozvody.

A.4.2 Technická infrastruktura – vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

Vodovodní síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě.

Záměrem obce je vybudování nového vodovodního přivaděče, který bude zásobovat zástavbu pitnou vodou. Vodovodní přivaděč povede v trase z Kotenčic do Rosovic v souběhu se stávajícím vodovodním řadem, v Rosovicích odbočí do Holšín, kde bude v jižní části vybudován nový zemní vodojem. Z něj budou vodovodními řady zásobeny sídla Rosovice, Kotenčice, Buková a Suchodol.

Stávající vodovodní rozvody jsou vyhovující, do budoucna lze uvažovat s připojením nových návrhových lokalit. V rámci projektové dokumentace řeší připojení nových návrhových lokalit na vodovod pro veřejnou potřebu bude provedeno prověření dostatečné kapacity stávajících vodovodních rozvodů.

Nové vodovodní rozvody budou realizovány v souladu s požadavky na požární ochranu staveb, viz ČSN 73 0873 – Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou. V případě nedostatečné kapacity řadů bude pro nové návrhové lokality řešeno PBŘ v rámci jiných zdrojů požární vody, vodní plochy, požární nádrže, vodoteče viz ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody.

Návrhy na opatření

- Podle rozvoje obce bude provedena potřebná dostavba vodovodu do nové zástavby dle ÚPD.
- Nové návrhové lokality budou připojeny na stávající vodovodní soustavu obce.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Základní kapacita čistírny je uvedena pro výhledový počet obyvatel ve všech částech obce Rosovice včetně vybavenosti a rekreačních objektů.

Parametr	Výhled
Q24	208,97 m ³ /den
Qd=Qv	273,26 m ³ /den
Qh	22,45 m ³ /hod
	= 6,24 l/sec
Qr	76 300 m ³ /rok
BSK 5	83,356 kg/den
EO	1389

TABULKA 4 VÝPOČET POTŘEBNÉ KAPACITY ČISTÍRNY ODPADNÍCH VOD

V případě navýšení splaškových vod z místních částí Sychrov a Holšiny bude nezbytné provést výměnu čerpadel ve stávající ČS Sychrov a zajistit tak její kapacitní posílení.

Kanalizační síť bude postupně prodlužována v závislosti na rozvoji obce dle ÚPD. Nové objekty, které se budou připojovat na splaškovou kanalizaci, musí splňovat požadavky na kvalitu odpadních vod dle schváleného Kanalizačního řádu stokové sítě obce.

Návrhy na opatření

- zrealizovat intenzifikaci ČOV Rosovice; intenzifikace ČOV zakládá rámec podlimitního záměr dle přílohy č. 1 zákona 100/2001 Sb.
- zajistit zkapacitnění ČS Sychrov v závislosti na rozvoji jednotlivých lokalit
- dobudovat oddílnou splaškovou kanalizaci v místní části Rosovice

U nové zástavby musí být zajištěno, aby rozvojové lokality byly zároveň připojeny na veřejný vodovod i splaškovou kanalizaci s likvidací splaškových vod na obecní ČOV.

Dle projektu intenzifikace ČOV je navrženo OP 50 m (měří se od vnějšího líce budovy či jiných objektů ČOV). V tomto ochranném pásmu není možné realizovat výstavbu pro bydlení, kancelářské a komerční objekty, sportoviště, oddychové zóny.

Dešťové vody

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravnovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy apod.) na pozemcích, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu (§ 8 vyhl. č. 146/2024 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

A.4.3 Dopravní infrastruktura

Dálnice a silnice

Územní plán vymezuje trasování přeložky silnice II/114. Trasa v délce 303 m se nachází v severovýchodní části řešeného území – plocha Z.23.

Vedení silnic II. a III. třídy bude zachováno ve stávajících trasách. Na silniční síti nejsou navrženy žádné úpravy.

Místní a účelové komunikace

Existující účelové komunikace budou zachovány ve stávajících trasách. Jsou navrženy následující nové místní či účelové komunikace:

- komunikace v rozvojové lokalitě Z.02a,
- komunikace v rozvojové lokalitě Z.13,
- komunikace v rozvojové lokalitě Z.15,
- komunikace podél hřiště v Rosovicích (rozvojová plocha Z.19),
- komunikace v rozvojové ploše Z.11,
- komunikace v rozvojové ploše Z.24,
- komunikace v rozvojové ploše Z.27,
- komunikace v rozvojové ploše Z.28,
- komunikace v rozvojové ploše Z.30,
- komunikace v rozvojové ploše Z.34,
- prostup pro pěší v rozvojové ploše T.03,
- cesta v krajině K.24.

Ostatní rozvojové plochy jsou napojeny ze stávajících komunikací.

Zastávky autobusové dopravy

Rozmístění stávajících autobusových zastávek na území obce zůstane zachováno.

Parkování

Budou zachována stávající veřejně přístupná parkoviště v zastavěných částech obce (u obecního úřadu, u kostela). Parkování v rozvojových plochách bude řešeno důsledně na pozemcích příslušejících jednotlivým záměrům.

A.4.4 Občanské vybavení, veřejný prostor

Občanské vybavení

Občanská vybavenost je fixována v plochách stávajících a dále je navržena plocha pro občanskou vybavenost v sídle Holšíny. V její návaznosti je též vymezena nová plocha pro sport.

Jsou vymezeny stávající plochy drobné komerce (restaurace, prodejny, provozovny), dále je navržena jedna nová plocha pro komerční občanskou vybavenost v sídle Rosovice.

Veřejný prostor

Veřejný prostor je vymezen ve stávajících plochách, navržen je v rezervě R.6 ve formě veřejné zeleně a v plochách Z.15, Z.13, Z.24 a Z.30, také jako veřejná zeleň.

A.4.5 Odpadové hospodářství

Je vymezena plocha Z.25 pro technické zázemí obce s možností umístění sběrného dvora, dále je pro toto využití nově navržena plocha se stávající ČOV (ta bude zrušena po realizaci nové ČOV).

A.5 Koncepce uspořádání krajiny

A.5.1 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik (viz kapitola C.5.15), je podřízena zájmům trvale udržitelného rozvoje a upřednostňuje posílení polyfunkčního charakteru území, vyjadřuje ji návrh územního plánu (viz výkres 02 – Hlavní výkres):

- A. základním členěním území
 - dle způsobu využití na část zemědělskou a lesní; přírodní, produkční a obytnou,
 - zastavěného, zastavitelných ploch a ploch přestavby, při němž jsou respektovány krajinné hodnoty (např. místa výhledů, krajinná zeleň) a je realizován přesah vazeb systému zeleně sídla do krajiny,
 - zastavitelné plochy s různým způsobem využití jsou navrženy v návaznosti na současná zastavěná území, rozptýlená zástavba projektována není,
- B. rozčleněním krajiny na plochy s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití (viz kapitola A.6)
 - při uspořádání ploch mimo zastavěné území jsou uplatněny zejména:
 - 1) **plochy zemědělské (AU)** – zejména orná půda se zemědělským využitím, ale také specifické plochy pozemků zemědělského půdního fondu potenciálně ohrožené erozí (NZ.1) a plochy trvalých travních porostů (NZ.2),
 - 2) **plochy lesní (LU)** – zejména lesní porostní celky, případně izolované lesní segmenty, ale také specifické plochy lesních luk a pastvin (NL.1) a lesní cesty (NL.2),
 - 3) **plochy smíšené nezastavěného území (MU)** – účelově méně vyhraněné plochy s funkcí zemědělskou (MU.z), vodohospodářskou (MU.w) a plochy doprovodné zeleně komunikací (MU.p),
 - 4) **plochy přírodní (NU)** – plochy pro ochranu přírody a krajiny, především nivy vodních toků spolu s jejich koryty, prameniště či mokřady (NP.2) a prvky územního systému ekologické stability (NP₁),
 - 5) **plochy vodohospodářské (WU)** – vodní plochy, koryta vodních toků, doprovodná zeleň a jiné související plochy zejména v sídlech nebo jejich bezprostředním kontaktu,
 - 6) **plochy dopravní infrastruktury (DS)** – plochy pozemních komunikací všech kategorií, zvláště však účelové komunikace mimo zastavěné území,
 - pomocí těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou v zájmu trvale udržitelného rozvoje realizovány (mnohá opatření se svou působností prolínají):

- 1) návrh protierozních opatření v místech soustředěného odtoku a určení citlivých, erozně ohrožených pozemků,
- 2) opatření pro podporu retence a optimalizaci vodního režimu krajiny vymezením ploch přírodních v nivách vodních toků, vymezením ploch zemědělských s trvalými travními porosty a podporou ekologicky stabilnějších prvků krajiny, ploch smíšených nezastavěného území,
- 3) zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability,
- 4) zachování, ochrana a obnova znaků krajiny (např. niv, stromořadí, horizontů) respektování provozních vztahů, prostorotvorných vazeb a vizuální kvality krajiny,
- 5) vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, jako předpokladu obytnosti krajiny a její vhodnosti pro rekreaci a odpočinek; respektování rekreačních vazeb,
- 6) stabilizace podmínek pro užívání obnovitelných/neobnovitelných zdrojů a udržitelné hospodaření v krajině (zemědělství, lesnictví, rybníkářství aj.).

C. dalšími opatřeními, která mohou být nadřazena stanoveným podmínkám ploch s rozdílným způsobem využití:

- vymezení územního systému ekologické stability lokální úrovně,
- návrh prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty,
- návrh na obnovu liniové zeleně (stromořadí) podél komunikací.

Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, jež jsou vyjmenovány v kapitole A.3.2.

A.5.2 Ochrana přírody a krajiny

Ochranu a rozvoj hodnot zajišťuje územní plán především v případě zachování, ochrany a rozvoje přírodě blízkých území, která tvoří páteřní systém ÚSES a významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy).

Důraz je kladen na zachování a obnovu ploch niv a na návrh prvků v současnosti nefunkčního ÚSES.

A.5.3 Územní systém ekologické stability

Územní plán upřesňuje vymezení prvků ÚSES do měřítka územního plánu v souladu s Metodickými postupy projektování lokálního ÚSES, zajišťuje podmínky pro trvalou udržitelnost existujících prvků ÚSES a územní ochranu ploch pro doplnění prvků chybějících (navržených k založení).

Prvky ÚSES jsou vymezeny na plochách s rozdílným způsobem využití, především na plochách lesních (LU), dále přírodních (NU) a vodních (WU), v minimální míře zasahují plochy veřejné zeleně (ZP) a ostatní druhy ploch. Pro zvýšení ekologické stability je vhodné zakládání zelených pásů, remízků, stromořadí podél cest a další drobné krajinné zeleně.

Návrh stabilizuje tyto prvky ekologické stability nebo jejich části:

- lokální biocentrum LBC.1 Díly
- lokální biocentrum LBC.2 Roubená studánka
- lokální biocentrum LBC.3 U Kamene
- lokální biocentrum LBC.4 U Trnové
- lokální biocentrum LBC.5 Trnová
- lokální biocentrum LBC.6 Velký Ždírec
- lokální biocentrum LBC.7 Rosovický hvozd
- lokální biocentrum LBC.8 Nad Sýkorkou
- lokální biocentrum LBC.9 Sájovka

- lokální biocentrum LBC.10 Sychrovský rybník
 - lokální biocentrum LBC.11 Říhovka
 - lokální biocentrum LBC.12 Jalovčiny
 - lokální biocentrum LBC.13 Hůrka
 - lokální biocentrum LBC.14 Pod Hůrkou
 - lokální biocentrum LBC.15 Pod Borkem
 - lokální biocentrum LBC.16 V Drahách
 - lokální biokoridor LBK.1-0
 - lokální biokoridor LBK.1-7
 - lokální biokoridor LBK.2-0
 - lokální biokoridor LBK.2-3
 - lokální biokoridor LBK.2-6
 - lokální biokoridor LBK.2-I
 - lokální biokoridor LBK.3-4
 - lokální biokoridor LBK.4-0
 - lokální biokoridor LBK.4-5
 - lokální biokoridor LBK.4-7
 - lokální biokoridor LBK.6-0
 - lokální biokoridor LBK.6-7
 - lokální biokoridor LBK.6-9
 - lokální biokoridor LBK.7-11
 - lokální biokoridor LBK.8-0
 - lokální biokoridor LBK.8-9
 - lokální biokoridor LBK.9-0
 - lokální biokoridor LBK.9-10
 - lokální biokoridor LBK.10-11
 - lokální biokoridor LBK.10-13
 - lokální biokoridor LBK.11-0
 - lokální biokoridor LBK.11-12
 - lokální biokoridor LBK.13-14
 - lokální biokoridor LBK.13-15
 - lokální biokoridor LBK.15-16
- Ochranná zóna nadregionálního biokoridoru NK.62 Třemšín – K56

A.5.4 Prostupnost krajiny

Územní plán stabilizuje stávající cestní síť, navrhuje účelové komunikace a doplnění jejich doprovodné vegetace. Prostupnost krajiny úzce souvisí s rekreací.

A.5.5 Protierozní opatření

Ochrana území vůči nepříznivým účinkům eroze spočívá v:

- upevnění a návrhu vymezení a ozelenění niv vodních toků, jakožto ploch přírodních (NP.2), tedy podpora retence krajiny,
- návrhu protierozních opatření na zemědělských pozemcích v místech soustředěného odtoku,
- označení erozně citlivých pozemků, kde je nutné uplatnění organizačních, agrotechnických, vegetačních nebo technických protierozních opatření,
- ve fixaci ploch lesních (LU) na prudkých svazích,
- ve fixaci stávajících ploch drobné krajinné zeleně a návrhu jejich obnovy (především plochy NS).

A.5.6 Ochrana před povodněmi

V aktivní zóně záplavového území Sychrovského potoka nejsou vymezeny zastavitelné plochy, jsou zde lokalizovány zejména plochy přírodní (NU), případně vodní (WU) a zemědělské s trvalými travními porosty (MU.2), minimálně jsou zastoupeny plochy ostatní (BV, DS, ZP, RI, ZO – vše stav).

Ochranu před povodněmi v území zajišťují kvalitní, tedy funkční, nivy vodních toků, které jsou v návrhu územního plánu upevněny nebo navrženy jako plochy přírodní (NU).

A.5.7 Rekreace

Územní plán vytváří prostor pro zachování a obnovu kvalitního přírodního zázemí sídel (důraz na významné krajinné prvky, krajinnou zeleň) a podporuje prostupnost krajiny (fixace stávajících komunikací a návrh nových pěších propojení).

- Vymezuje plochy zeleně (ZO, ZP), veřejných prostranství (PU) a plochy občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), rozvíjí je a umožňuje vazby těchto ploch mimo zastavěné území.

Kromě toho je pro udržení kvality prostředí důležité zaznamenání, respektování i vytváření nových:

- urbanistických a architektonických hodnot (např. objektů drobné sakrální architektury, památek, významných staveb, charakteru sídla),
- dalších krajinných hodnot (např. míst výhledu, soliterních stromů a stromořadí, dominant).

V území jsou navrženy dvě nové plochy individuální rekreace (RI).

A.5.8 Staré ekologické zátěže

V řešeném území se nachází stará skládka, kde proběhla rekultivace. Pro snížení rizika vyplavení nebezpečných látek do vodního toku bylo širší okolí skládky v návrhu vymezeno v kategorii ploch smíšených nezastavěného území se zemědělskou funkcí (MU.z).

A.5.9 Vodní režim

V celém správním území obce je přípustné:

- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulacních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích,
- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody.

A.6 Stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku celé řešené území a jsou vymezeny v hlavním a koordinačním výkresu. Jednotlivým plochám jsou přiřazeny způsoby jejich využití v členění

- hlavní využití, které je pro danou plochu vhodné,
- přípustné využití, které je také možné realizovat (např. doplňkově),
- v případě potřeby je stanoveno podmíněně přípustné využití, které je možné realizovat za splnění daných podmínek,
- nepřípustné využití, které není možné realizovat.

Dále jsou pro vybrané plochy stanoveny podmínky prostorového uspořádání a další regulace.

Dle časového horizontu jsou plochy rozlišeny na **stav**, **návrh** a případně **územní rezerva** (viz grafická část územního plánu)

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v řešeném území členěny dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. dle Jednotného standardu do těchto ploch s rozdílným způsobem využití:

plochy bydlení

- BH – bydlení hromadné
- BV – bydlení venkovské

plochy rekreace

- RI – rekreace individuální

plochy občanského vybavení

- OV – občanské vybavení veřejné
- OM – občanské vybavení komerční
- OS – občanské vybavení sport

plochy veřejných prostranství

- PU – veřejná prostranství všeobecná

plochy dopravní infrastruktury

- DS – doprava silniční

plochy technické infrastruktury

- TU – technická infrastruktura všeobecná
- TO – nakládání s odpady

plochy výroby a skladování

- VD – výroba drobná a služby
- VU – výroba všeobecná

plochy zeleně

- ZP – zezeň parková a parkově upravená
- ZZ – zezeň zahradní a sadová
- ZO – zezeň ochranná a izolační

plochy vodní a vodohospodářské

- WU – vodní a vodohospodářské všeobecné

plochy zemědělské

- AU – zemědělské všeobecné

plochy lesní

- LU – lesní všeobecné

plochy smíšené krajinné

- MU – smíšené krajinné všeobecné

plochy přírodní

- NP – přírodní všeobecné

Pro některé plochy (s označením kódu plochy a pořadovým číslem, např. OK.1) jsou stanoveny doplňující regulativy. Znamená to, že pro tyto plochy platí regulativy dané plochy a navíc tyto doplňující regulativy (pokud není uvedeno jinak).

A.6.1. Použité pojmy

Zastavitelnost ploch (koeficientem zastavění) vyjádřenou v procentech se rozumí maximální podíl plochy, kterou je možné zastavět, ku ploše pozemku. Nezahrnuje zpevněné plochy.

Minimálním podílem zeleně (koeficientem zeleně) vyjádřeným v procentech se rozumí minimální podíl plochy, která bude plnit funkce zeleně na rostlém terénu, ku ploše pozemku.

Hodnoty koeficientu zastavění a koeficientu zeleně musí být splněny pro návrhové lokality (plochy změn, zastavitelné plochy) v rámci každého stavebního pozemku. Při přestavbách, dostavbách, rekonstrukcích apod. v zastavěném území lze na stavebním pozemku snížit stávající koeficient zeleně jen v případě, že má vyšší hodnotu, než jaká je uvedena pro obdobné funkční využití pozemku na zastavitelných plochách.

Maximální výška zástavby je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou nejvyššího bodu hlavní římsy objektu a je vztažena k nejvyššímu bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně sousedícího pozemku, na kterém objekt stojí.

Zeleň je obecný pojem pro blíže nespécifikovaný typ zeleně. Tvoří ji soubor prvků vegetace záměrně založených nebo spontánně vzniklých, obvykle na rostlém terénu, o které je zpravidla pečováno sadovnicko-krajinářskými metodami. Jsou to všechny plochy porostlé vegetací v území sídel i ve volné krajině, které mají různé využití. Patří k nim i prvky liniového a bodového charakteru, solitérní dřeviny, skupiny dřevin, aleje, běhové porosty apod.

Doprovodnou zelení se rozumí liniová vysoká zeleň (alej) případně keřové porosty podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinotvornou, případně protierozní funkci.

Pobytovou loukou se rozumí plocha s trvalým travním porostem určená pro rekreační a volnočasové aktivity, které nevyžadují speciální zázemí nebo zařízení.

Drobným podnikáním se pro účely územního plánu rozumí aktivity slučitelné s „čistým bydlením“, provozované v rodinných domech, jako např. kadeřnictví, poradenské a jiné administrativní služby, doplňkový prodej typu večerek, apod.

Zahradní chatou se rozumí jednoduchá jednopodlažní případně podsklepená stavba o zastavěné ploše do 25 m² sloužící k zahrádkářské činnosti.

Veřejná prostranství zahrnují podle zákona o obcích náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Negativními vlivy se rozumí negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví. Jedná se např. o účinky, které zhoršují zejména hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu.

Regulativy se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území.

A.6.2. Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, platí následující:

- Pro prvky ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii les, platí, že lze upřesnit jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO), za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES. Upřesněné vymezení ÚSES se ze schváleného LHP nebo LHO promítne do nejbližší změny územního plánu.
- Pro prvky ÚSES, které jsou vymezeny na zemědělské půdě, platí, že lze upřesnit jejich vymezení při zpracování komplexních pozemkových úprav (přidat protierozní opatření) či jednoduchých pozemkových úprav, za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES. Upřesněné vymezení ÚSES se ze schválených pozemkových úprav promítne do nejbližší změny územního plánu.

Je vymezen koridor CNZ.E20 pro technickou infrastrukturu – koridor pro umístění nadzemního el. vedení 110 kV s označením E20 dle ZÚR Středočeského kraje. V tomto koridoru lze umísťovat tyto stavby technické infrastruktury a stavby související; přitom je nutné dbát na zachování maximální prostupnosti krajiny pro pěší a minimalizaci zásahů do krajiny.

Je vymezen koridor CNZ.E35 pro technickou infrastrukturu – koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby pro zásobování elektrickou energií E35 dle ZÚR Středočeského kraje – zdvojení nadzemního el. vedení ZVN. V tomto koridoru lze umísťovat tyto stavby technické infrastruktury a stavby související; přitom je nutné dbát na zachování maximální prostupnosti krajiny pro pěší a minimalizaci zásahů do krajiny.

Z § 122 stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.) se výslovně vylučuje umístění staveb pro lesnictví ve vzdálenosti větší než 100 m od lesa a staveb pro zemědělství ve vzdálenosti větší než 100 m od zastavěného území. Dále platí, že drobné stavby - stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² – lze umísťovat pouze do vzdálenosti 30 m od okraje lesa, pro který má stavba sloužit, v souladu s § 122 odst. 2 stavebního zákona, a nesmí být její součástí staveb obytná, nebo pobytová místnost. Stavby pro těžbu nerostů jsou vyloučeny v území do 800 m od zastavěného území nebo zastavitelných ploch či ploch přestavby. Pro oplocení staveb uvedených v § 122 stavebního zákona se stanovují následující podmínky: nebude omezena funkčnost ÚSES. Stavby pro veřejnou technickou infrastrukturu dle § 122 odst. (1) písm. a), resp. § 10 odst. (1) písm. b) (fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny) lze umísťovat pouze v plochách AU.3. Charakter nezastavěného území je stanoven v kapitole A.5.1 srovnávacího textu (návrh úplného znění po změně č. 3) a stání pro obytné automobily a obytné přívěsy se s tímto charakterem neslučuje. Zároveň lze samotná stání považovat za předpoklad navazující rekreační, nebo obytné funkce, která je vyloučena již § 122 odst. 2 stavebního zákona a je potřeba tyto stavby umísťovat v plochách určených k pobytové rekreaci, tedy případně vymezit takovou plochu územním plánem (nebo jeho změnou).

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení, která jsou nezbytná pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu, a dále dopravní infrastrukturu – cesty a silnice místní a účelové.

V ploše T.04 bude u konkrétních staveb v případě provozů s hlukovou zátěží doložen vliv hluku z těchto provozů na navrženou obytnou zástavbu v rámci lokality a na stávající obytnou zástavbu. Další regulativy v ploše T.04 viz regulativy plochy „OK“.

V plochách Z.01, Z.02a, Z.02b, Z.06, Z.12, Z.13, Z.14, Z.16 a T.04 bude v rámci schvalovacích řízení zohledněn vliv hluku ze stávajících i navrhovaných trafostanic na navrženou obytnou zástavbu.

V plochách Z.13 a Z.24 bude minimální velikost pozemků 800 m².

V ploše Z.31 je možné realizovat maximálně 2 rodinné domy.

Využitelnost plochy Z.33 v případě navržených stacionárních zdrojů hluku je podmíněna splněním limitů hluku v navazujících navrhovaných plochách pro obytnou zástavbu.

U zastavitelné plochy Z.34 bude v případě navržených stacionárních zdrojů hluku řešen vliv hluku na okolní navrhovanou obytnou zástavbu.

V plochách Z.32 a Z.33, které zasahují do vzdálenosti 30 m od okraje lesa, je pro jejich využití nutné získat souhlas orgánu státní správy lesů.

BH – bydlení hromadné

- a) hlavní využití
 - bydlení ve stávajících bytových domech
 - b) přípustné využití
 - plochy veřejných prostranství, veřejně přístupné zeleně, parky, dětská hřiště
 - nerušící technická, dopravní a občanská vybavenost související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
 - sportovní a relaxační zařízení pro obyvatele bytových domů v dané ploše
 - pozemní komunikace, parkovací stání, garáže
 - c) nepřípustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- maximální plošné navýšení zastavěných ploch o 5% (přístavby)
- maximální výška zástavby u bytových domů je 3NP a podkroví, stávajícím bytovým domům lze pouze dostavět podkroví o výšce max. 4 m
- bytové domy dle prostorových dispozic území odclonit porosty dřevin, aniž by vzrostlé dřeviny snížily žádoucí oslunění bytů výraznějším způsobem

BV – bydlení venkovské

- a) hlavní využití
 - bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech
- b) přípustné využití
 - související plochy soukromé zeleně spojené s aktivitami, které svou činností nevyvolávají žádné negativní vlivy na funkci bydlení (např. podnikatelské, komerční, drobné výroby či řemesel)
 - drobné podnikání, nekomerční aktivity či občanská vybavenost bez rušivých vlivů na okolí (např. hluk, emise, zápach, nadměrná doprava)
 - ubytovací služby se zajištěným parkováním pro hosty na pozemku
 - pozemní komunikace, parkovací stání

- související technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, dětská hřiště
- izolační zeleň

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- koeficient zastavění pozemku (vlastnického souboru pozemků v plochách bydlení) s výměrou do 1 100 m² včetně, max. 30 %
- koeficient zastavění pozemku (vlastnického souboru pozemků) s výměrou nad 1 100 m², max. 25 %
- minimální podíl zeleně 50%
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška hřebene 10 m
- nutnost zajistit na pozemku vsak vodních srážek, případně jejich dostatečnou retenci pro dobu potřebnou k jejich vsaku.

BV.1 – velikost nově vymezovaných pozemků je minimálně 1 300 m²

RI – rekreace individuální

a) hlavní využití

- plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chat či rekreačních domků, zahradních chat)

b) přípustné využití

- plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahrnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin)
- nové objekty využívající stávající proluky v zastavěném území, přístavby a dostavby – pouze za podmínky, že bude odpovídajícím způsobem vyřešeno čištění odpadních vod, retence a zasakování vodních srážek a hospodaření s komunálním odpadem
- komunikace, parkovací stání
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, dětská hřiště
- související technická infrastruktura
- sportovní plochy

c) podmíněně přípustné využití

- stavby rodinných domů za splnění následujících podmínek: zajištění odpovídajícího dopravního napojení dle vyhl. č. 146/2024 v platném znění, zajištění likvidace odpadních vod v souladu s platnými právními předpisy
- změna užívání staveb pro rekreaci na rodinné domy za splnění obecných požadavků na výstavbu (zejména zajištění dopravního napojení a napojení na technickou infrastrukturu)

d) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- koeficient zastavění pozemku (vlastnického souboru pozemků) max. 20 %
- minimální podíl zeleně 60%

- maximální výšková hladina zástavby je jedno nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška hřebene 6,5 m (pro stavby pro rekreaci); 7,5 m (pro rodinné domy)

OV – občanské vybavení veřejné

a) hlavní využití

- občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, sociální a veřejně správní, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor).

b) přípustné využití

- jiné druhy veřejného občanského vybavení (např. pro spolkovou a zájmovou činnost), pokud budou splněny příslušné hygienické normy
- pozemní komunikace, parkovací stání
- zařízení komerční vybavenosti (jako doplňková funkce objektů veřejného občanského vybavení, např. obchodní zařízení, veřejné stravování, služby a drobné provozovny)
- ubytovací služby, stravovací zařízení (jen doplňkové - jako možná součást jiných zařízení OV)
- veřejná prostranství
- plochy zeleně, dětská hřiště
- související technická infrastruktura

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- zastavitelnost ploch max. 50%
- minimální podíl zeleně 30%
- maximální výšková hladina zástavby jsou tři nadzemní podlaží a podkroví
- nutnost zajistit na pozemku vsak vodních srážek, případně jejich dostatečnou retenci pro dobu potřebnou k jejich vsaku.

OK – občanské vybavení komerční

a) hlavní využití

- plochy pro komerční zařízení sloužící například pro administrativu, velko- a maloobchodní prodej, ubytování, stravování, služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí

b) přípustné využití

- veřejná prostranství
- bydlení jako doplňková funkce objektu občanského vybavení
- pozemní komunikace, parkovací stání
- plochy zeleně, dětská hřiště
- související technická infrastruktura

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- zastavitelnost ploch max. 50%
- minimální podíl zeleně 30%
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška hřebene 10 m
- nutnost zajistit na pozemku vsak vodních srážek, případně jejich dostatečnou retenci pro dobu potřebnou k jejich vsaku

OK.1 – z uvedeného využití je možné pouze využití pro ubytování

OK.2 (plocha T.04) – podmíněně přípustné je využití pro bydlení, podmínkou je vymezení OP zemědělského areálu v blízkosti, přičemž stavby pro bydlení nesmí zasahovat do vymezeného OP

OS – občanské vybavení sport

- a) hlavní využití
 - plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově a rekreačnímu sportu
 - b) přípustné využití
 - služby doplňkového charakteru (veřejné stravování, obchod, ubytování)
 - veřejně přístupná zeleň, veřejná prostranství
 - pozemní komunikace, parkovací stání
 - administrativní, provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím
 - související technická infrastruktura
 - c) nepřípustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- zastavitelnost ploch max. 20%
- minimální podíl zeleně 20%
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška hřebene 10 m

PU – veřejná prostranství všeobecná

- a) hlavní využití
 - veřejně přístupné plochy vyššího významu sloužící k relaxaci a oddechu, jako jsou veřejná zeleň, dětská hřiště, plochy s drobnou architekturou (fontány, sochy, kapličky, pomníky, lavičky, apod.), pěší cesty, plochy dopravní infrastruktury.
 - b) nepřípustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

DS – doprava silniční

- a) hlavní využití
 - plochy pozemních komunikací všech kategorií včetně chodníků, veřejných parkovišť a parkovacích stání, zastávek autobusů
 - b) přípustné využití
 - veřejná prostranství
 - veřejná zeleň
 - stavby pro dopravní a technickou vybavenost
 - c) nepřípustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

TU – technická infrastruktura všeobecná

- a) hlavní využití
 - plochy zařízení na energetických sítích, telekomunikačních sítích, vodovodech a kanalizacích a další technické infrastruktury

- b) přípustné využití
- izolační zeleň při dodržení souvisejících norem a předpisů (ochranná pásma apod.)
 - pozemní komunikace, parkovací stání

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

TO – nakládání s odpady

a) hlavní využití

- plochy staveb a areálů technického zázemí obce

b) přípustné využití

- sběrný dvůr
- stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály
- stavby a zařízení provozního a technologického vybavení
- odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů, speciálních vozidel
- stavby pro drobnou nerušící výrobu
- pozemní komunikace, parkovací stání
- ochranná a izolační zeleň

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

VD – výroba drobná a služby

a) hlavní využití

- plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby bez negativního vlivu na okolí

b) přípustné využití

- další podnikatelské aktivity a služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí
- sklady a kombinované provozy menšího rozsahu
- související dopravní a technická vybavenost
- lesní využití

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- nedovoluje se rozšiřování stávajících staveb

VU – výroba všeobecná

a) hlavní využití

- plochy výrobních areálů zemědělské výroby, lehkého průmyslu či skladů s odpovídající technickou a dopravní vybaveností

b) přípustné využití

- manipulační plochy
- související technická vybavenost
- plochy určené pro stavby a činnosti související se zemědělskou prvovýrobou (např. dílny, přístřešky pro mechanizaci, odstavné plochy apod.)
- izolační a doplňková zeleň
- pozemní komunikace, parkovací stání

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- výsadba izolační zeleně
- minimální podíl zeleně 30%
- zastavitelnost ploch max. 50%
- maximální výšková hladina zástavby – maximální výška hřebene je 11 m
- negativní vlivy (jako například zápach, hluk, prašnost apod.) z provozovaných aktivit nesmí přesahovat hranici plochy ochranné zeleně, vymezené na sousedních plochách
- provozované činnosti, uskladněné materiály či zaparkovaná technika nesmí negativně ovlivnit povrchové nebo podzemní vody

ZP – zeleň parková a parkově upravená

a) hlavní využití

- zeleň na veřejných prostranstvích, jako jsou parky a parkově upravené plochy, doprovodná zeleň a zeleň plnicí estetickou, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační funkci v sídlech. Plochy jsou veřejně přístupné bez omezení nebo mohou mít určen režim návštěvnosti

b) přípustné využití

- drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, kašny, altány)
- komunikace pěší, účelové
- vodní plochy

c) podmíněně přípustné

- dětská hřiště
- stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují je
- zastávky hromadné dopravy
- stavby a zařízení technického vybavení, které s ohledem na výrazně vyšší investiční a provozní náklady nelze realizovat mimo plochy veřejné zeleně
- ve všech případech za předpokladu, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití

d) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

ZO – zeleň ochranná a izolační

- a) hlavní využití
 - plochy stromů a keřů v sídlech a jejich zázemí plnící nebo zajišťující izolační funkci, protiprašnou ochranu, ochranu před nežádoucími vizuálními dopady nebo oddělující vzájemně kolizní plochy s rozdílným způsobem využití
 - b) přípustné využití
 - drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, kašny, altány)
 - c) podmíněně přípustné využití
 - komunikace pěší a účelové, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
 - d) nepřípustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

ZZ – zeleň zahradní a sadová

- a) hlavní využití
 - nezastavitelné plochy soukromé zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící převážně soukromým uživatelům
 - b) přípustné využití
 - drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.)
 - pěší komunikace
 - c) nepřípustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

ZZ.1

- přípustné využití se rozšiřuje o přístupové cesty k parkovacím plochám na shodném pozemku rodinného domu
- celková rozloha drobných zahradních staveb dle přípustného využití nesmí být vyšší než 110 m²

WU – vodní a vodohospodářské všeobecné

- a) hlavní využití
 - vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy určené pro převažující vodohospodářské a zároveň ekologické či rekreační funkce využití
 - b) přípustné využití
 - vodní plochy, koryta a doprovodné plochy v místech, kde není možný nebo žádoucí jejich přirozený vývoj, obvykle v sídlech nebo jejich bezprostředním kontaktu
 - doprovodná zeleň vodních ploch a toků
 - cestní síť, mostky, lávky, drobný mobiliář
 - vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, opevnění břehů apod.)
 - c) nepřípustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

AU – zemědělské všeobecné

- a) hlavní využití
 - orná půda se zemědělským využitím
- b) přípustné využití
 - pozemky dočasných staveb, zařízení a jiných opatření nezbytných pro zemědělství (např. seníky, stáje, příkrmišťe) a pozemky dopravní a technické infrastruktury, zajišťující plnění souvisejících produkčních a mimoprodukčních funkcí zemědělství
 - opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
 - revitalizace vodních ploch a toků
 - stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost
 - drobné vodní plochy na půdách nižších tříd ochrany (III. - V. třída)
 - zalesnění do velikosti 2 ha na půdách nižších tříd ochrany (III. - V. třída)
- c) nepřípustné využití
 - Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

AU.1 (erozně ohrožené)

- orná půda se zemědělským využitím, kde hrozí překročení limitu pro maximální přípustnou ztrátu půdy (na pozemcích se středně hlubokou půdou nesmí přesahovat $4 \text{ t} \cdot \text{ha}^{-1} \cdot \text{rok}^{-1}$, na pozemcích s hlubokými půdami pak $10 \text{ t} \cdot \text{ha}^{-1} \cdot \text{rok}^{-1}$)
- v plochách jsou pro dodržení limitu maximální přípustné ztráty půdy nutné změny způsobů obhospodařování, osevních postupů a uplatnění jiných organizačních, agrotechnických, vegetačních a technických protierozních opatření

AU.2 (trvalé travní porosty)

- louky a pastviny, případně extenzivní sady, na kterých není přínosné intenzivnější využití pro nižší kvalitu půd, periodické nebo setrvalé podmáčení či hůře přístupný terén
- důležité pro vsakování vody a její ochranu, v blízkosti vodních toků a ploch

AU.3 (možnost FVE, VE)

- připouští se umístění veřejné technické infrastruktury – výroby energie z obnovitelných zdrojů – fotovoltaické elektrárny či větrné elektrárny

LU – lesní všeobecné

- a) hlavní využití
 - plochy určené k plnění funkcí lesa
- b) přípustné využití
 - pozemky staveb, zařízení a jiných opatření nezbytných pro obhospodařování lesa, pozemky dopravní a technické infrastruktury, zajišťující plnění souvisejících produkčních a mimoprodukčních funkcí
 - opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
 - malé vodní toky a plochy a jejich revitalizace
 - stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost
- c) podmíněně přípustné využití

- vyhlídkové stavby (rozhledny), přístupné veřejnosti, v ploše nezbytné pro jejich existenci

d) nepřipustné využití

- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

LU.1 (trvalé travní porosty)

- lesní louky a pastviny, případně extenzivní sady, sloužící účelům chovu zvířat a podpoře biodiverzity lesa, na kterých není vhodné intenzivní využití

LU.2 (lesní cesty)

- komunikace na lesních pozemcích, které jsou důležité pro zachování prostupnosti územím

LU.3 (herní prvky)

- připouští se realizace herních prvků, dětského hřiště, lesoparku

MU – smíšené krajinné všeobecné

a) hlavní využití

- účelově méně vyhraněné plochy s indexem několika funkcí, mají ekologicky stabilizační funkci ve vztahu k okolním plochám; slouží k ochraně před erozí, pomáhají zadržet vodu v krajině; utvářejí charakteristický krajinný ráz; zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině aj.

b) přípustné využití

- z – zemědělská funkce
 - drobné krajinné prvky, jako např. meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin aj., utvářející vzhled krajiny a napomáhající k udržení její stability, nejvýznamnější je jejich protierozní funkce
 - extenzivní formy hospodaření
- w – vodohospodářské zájmy
 - ochrana vodního zdroje
- p – přírodní priority
 - doprovodná liniová zeleň komunikací, obvykle stromořadí ovocných či druhově původních stromů s travnatým podrostem

c) podmíněně přípustné využití

- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního a přípustného využití

d) nepřipustné využití

- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

NU – přírodní všeobecné

a) hlavní využití

- plochy pro ochranu přírody a krajiny, tvořené z větší části dřevinnou, přírodě blízkou vegetací

b) přípustné využití

- plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů
- c) podmíněně přípustné využití
- opatření pro zlepšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření, pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území
 - přírodě blízká revitalizace dle schválené projektové dokumentace účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území
- d) nepřípustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

NU.2 (plochy niv)

- nivy vodních toků, zahrnující samotný vodní tok a jeho břehy, přilehlé svahy, mokřady, drobné vodní plochy nebo periodicky vlhká místa a prameniště; prostor, kde je umožněn přirozený vývoj toku (meandrování)
- svým charakterem a způsobem využití zajišťují retenci vody a odtokové poměry v krajině, ochranu a kvalitu povrchových i podzemních vod a ochranu před povodněmi

A.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Územní plán navrhuje tyto plochy pro uplatnění možnosti vyvlastnění:

Označ.	Popis	Druh VPS
VD.1	koridor pro umístění stavby D087 – silnice II/114: Dobříš, přeložka	dopravní infrastruktura
VT.CNZ-E20	nadzemní el. vedení 110 kV	technická infrastruktura
VT.CNZ-E35	nadzemní el. vedení ZVN	technická infrastruktura

TABULKA 5 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY – VYVLASTNĚNÍ

A.8 Stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nejsou navrhována, nebylo požadováno zpracování posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

A.9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán stanovuje plochu **územních rezerv R.1, R.3, R.6, R.7, R.8, R.9 a R.10.**

územní rezerva R.1

Plocha se stávajícím využitím „zemědělská plocha“ je vymezena jako rezerva pro venkovské bydlení. Plocha bude přístupná ze stávající komunikace.

územní rezerva R.3

Plocha se stávajícím využitím "zemědělská plocha" je vymezena jako rezerva pro venkovské bydlení. Plochu je nutné zpřístupnit novou komunikací.

územní rezerva R.6

Plocha se stávajícím využitím "zeleň soukromá a vyhrazená" je vymezena jako rezerva pro venkovské bydlení, dopravní infrastrukturu silniční a veřejnou zeleň. Plocha bude zpřístupněna po nově vybudované komunikaci, kterou dále doplní.

územní rezerva R.7

Plocha se stávajícím využitím „zemědělská plocha“ je vymezena jako rezerva pro venkovské bydlení. Plocha je přístupná ze stávající komunikace.

Územní rezerva R.8

Plocha se stávajícím využitím „zemědělská plocha“ je vymezena jako rezerva pro venkovské bydlení. Plocha bude přístupná z nově vymezené komunikace. Předpokládá se vymezení veřejného prostranství v rámci plochy.

Územní rezerva R.9

Plocha se stávajícím využitím „zemědělská plocha“ je vymezena jako rezerva pro venkovské bydlení. Vzhledem ke své velikosti je nutné řešit dopravní obsluhu (předpokládá se napojení na komunikaci v sousední ploše Z.29) a také vymezení veřejného prostranství, případně občanské vybavenosti.

Územní rezerva R.10

Plocha se stávajícím využitím „zemědělská plocha“ je vymezena jako rezerva pro venkovské bydlení. Plocha bude přístupná z nově vymezené komunikace. Předpokládá se vymezení ochranné zeleně po obvodu plochy.

A.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, nejsou navrhovány.

A.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nejsou navrhovány.

A.12 Stanovení pořadí provádění změn v území

Pořadí provádění změn v území (etapizace) není stanoveno.

A.13 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu má 30 stran formátu A4.

Grafická část obsahuje následující výkresy:

- 1 Výkres základního členění území
- 2 Hlavní výkres
- 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- 4 Výkres technické infrastruktury
- 5 Výkres širších vztahů
- 6 Koordinační výkres