

## Název dokumentace: Změna č. 1 územního plánu Letkova – dokumentace právního stavu

Zpracoval: Ing. arch. Petr Tauš

**UrbioProjekt®** atelier urbanismu, architektury

a ekologie, 301 64 Plzeň, Bělohorská 3

Urbanistické řešení, koordinace: Ing. arch. Petr Tauš

Životní prostředí, ÚSES: ing. Pavel Valtr

Doprava: Libor Boula

Vodní hospodářství: převzato z PD

Energetika: ing. Petr Leitl

Zábor ZPF: Milan Doležal

Digitální zpracování: Libor Boula

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

#### a) označení správního orgánu, který změnu č. 1 územního plánu vydal:

Zastupitelstvo Obce Letkov

#### b) údaje o vydání:

datum nabytí účinnosti –

#### c) údaje o oprávněné úřední osobně pořizovatele:

jméno a příjmení –

funkce –

podpis a otisk úředního razítka -

## A. NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

### Obsah územního plánu

#### 1) Textová část

a) vymezení zastavěného území

b) koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

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

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně stanovení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně.

f) 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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

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

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

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

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

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územních studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

m) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

n) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

o) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

#### 2) Grafická část územního plánu

a) výkres základního členění území

- b) hlavní výkres
- b1) funkční využití
- c) veřejná infrastruktura - c1) dopravní infrastruktura
- c) veřejná infrastruktura - c2) technická infrastruktura
- d) veřejně prospěšné stavby

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

## **ÚZEMNÍ PLÁN LETKOV**

### **Změněný změnou č. 1**

#### **1) Textová část**

##### **a) vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo vymezeno v rozsahu skutečně zastavěného území a vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení k 1.10.2013. Do zastavěného území byla zahrnuta lokalita:

##### 1.1 – plochy smíšené obytné dle skutečného využití

Takto vymezené území je pak vyznačeno v grafických přílohách.

##### **b) koncepce rozvoje území obce, ochrana hodnot jejího území**

###### **b1) význam a funkce ve struktuře osídlení**

Obec Letkov leží na hranici správního území města Plzně ve vzdálenosti zhruba 4 km. Obec Letkov plní převážně funkci obytnou a v omezené míře ekonomickou. Požadavky na občanskou vybavenost a pracovní příležitosti jsou satureovány v krajském městě Plzni. Ta je dopravně velmi dobře dostupná. V obci je vyřešena dopravní situace, kdy dálková a tranzitní doprava je převedena na dálnici D5 a obchvat II/180.

Obcí tak prochází pouze silnice III/18019 do Tymákova, která má lokální význam především pro osobně dopravu. Další významnou aktivitou zasahující na území obce je letiště jihozápadně od obce.

Tyto skutečnosti jsou základním faktorem mimořádné atraktivity pro rozvoj obytné funkce území zčásti již realizované na severním okraji obce.

###### **b2) velikost obce**

Předpokládaná velikost obce je odhadnuta na základě rozsahu rozvojových ploch ověřených v rozvojové studii a činí zhruba 1500 obyvatel. Nárůst velikosti bude postupný, odvislý od postupu výstavby RD.

### **b3) ekonomická základna**

Ekonomická základna obce je minimální, většina ekonomicky aktivních obyvatel vyjíždí do Plzně. Tato tendence zůstane zachována i v budoucnu. V územním plánu jsou navrženy rozvojové plochy pro výrobu a komerci, které zajistí posílení ekonomické základny. Další rozvoj zajistí služby spojené s rozsáhlou výstavbou rodinných domů.

### **b4) ochrana přírodních hodnot**

Jsou chráněny především lesní porosty, které tvoří přirozený krajinný rámeček území. V jižní části je doplněn les podél dálnice, je tak stabilizován a posílena jeho ochranná funkce.

Na území obce nejsou zvláště chráněná území přírody, evropsky významné lokality (NATURA 2000) ani ptačí oblasti.

Nenachází se zde registrované významné prvky, významné krajinné prvky dané zákonem (lesy, vodní toky a plochy) nejsou návrhem rozvoje obce dotčeny nad přípustnou mírou..

### **b5) ochrana urbanistických hodnot**

Nová zástavba především v kontaktu s původní zachová charakteristické prvky pro venkovskou zástavbu, výstavba rodinných domů bude omezena na maximálně dvě nadzemní podlaží případně jedno podlaží a podkroví. U ostatních objektů tak, aby nebyly narušeny dálkové pohledy na obec (ze silnic II/180 a III/18019).

### **b6) ochrana kulturních památek**

Návrhem územního plánu nejsou dotčeny památkově chráněné objekty.

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

Hlavní zásadou urbanistické koncepce je vymezení rozvojového území na plochy omezené existujícími limity rozvoje. Ty tvoří především síť komunikací na jihu a na západě (dálnice D5, obchvat II/180), na severu pak lesní masivy.

Tyto limity nebudou v zásadě překračovány s výjimkou drobné dostavby u areálu ZD. Plochy přímo navazující na zastavěné území obce budou využity v severním segmentu pro doplnění již započaté výstavby rodinných domů, v části jižní pak pro rozvoj výrobních a komerčních aktivit.

Na východním okraji k.ú. je pak navržena realizace sportovně-rekreačního parku s převahou

volně přístupných ploch zeleně a dále areál fotovoltaické elektrárny, která nemá negativní vliv na ostatní funkce území.

### **c1) zastavitelné plochy**

Označení ploch odpovídá jejich označení v grafických přílohách.

**1,2** - výstavba rodinných domů v lokalitách navazujících na zastavěné území obce na volných plochách mezi stávající zástavbou a lesními masivy. Pro výstavbu bude respektováno ochranné pásmo vedení VN 22 kV (využití pro vedení komunikací) a ochranné pásmo lesa 50 m (případně zajištěna výjimka).

**3, 4, 5, 6, 7,** - výstavba rodinných domů na plochách mezi stávajícím zastavěným územím obce a obchvatem II/180. Při výstavbě bude ověřeno hlukové zatížení od tohoto obchvatu a při výstavbě realizována případná protihluková opatření investorem výstavby RD.

**8, 9** - smíšené území. Budou respektovány podmínky vyplývající z ochranných pásem letiště, v jižní části lokality **9** bude při využití pro výstavbu obytných objektů posuzován možný vliv hluku z letiště a dálnice D5.

**10** - komerční využití, bude respektováno ochranné pásmo lesa a podmínky pro ochranné pásmo letiště

**11** - výstavba rodinných domů

**12** - komerční využití

**13, 14** - lehká výroba bez výrazných negativních vlivů na životní prostředí zvláště s ohledem na převládající směr větrů od západu. Respektována budou ochranná pásma silnice II/180, vedení VN, VTL plynovodu a podmínky ochranných pásem letiště.

**15, 16** - lehká výroba při příjezdu na letiště v souladu s předchozí ÚPD. Budou respektovány podmínky ochranných pásem letiště. Možné využití pro komerční aktivity spojené s provozem letiště.

**17** - výrobní území navazující na stávající areál ZD v souladu s předchozí ÚPD. Budou respektována ochranná pásma vedení VN v jižní části plochy.

**18** - sportovně rekreační areál s převažujícími plochami volně přístupné krajinné zeleně. Obsažena budou pouze konkrétní sportoviště. Při severním okraji a v západní části budou vytvořeny podmínky pro zajištění funkčnosti lokálního biocentra biokoridoru. Součástí plochy bude i retenční nádrž pro zachycení přívalových odtoků srážek z východu od dálnice D5.

**19, 20** - plochy pro obnovitelné zdroje energie (fotovoltaická elektrárna). Budou respektovány podmínky ochranného pásma vedení VN (především zajištění přístupu), ochranného pásma dálnice D5 a ochranného pásma lesa (možná je výjimka). Při severním okraji lokality **20** budou zajištěny podmínky pro funkčnost lokálního biokoridoru podél účelové komunikace.

**21, 22** - dostavba smíšeného území navazující na stávající zástavbu. Podmínkou je výjimka z ochranného pásma lesa. V následné dokumentaci bude respektována navržená trasa přípojky VN do transformační stanice na východním okraji obce, případně bude prověřeno uložení do zemních kabelů v trasách obslužných komunikací. Dále bude při návrhu využití území zohledněna trasa sdělovacího kabelu ČD.

**23** - zalesnění ploch v ochranném pásmu dálnice D5 s funkcí ochranné zeleně.

**24** - ochranná zeleň mezi obytným územím a výrobou

**25, 26, 27, 28** - plochy ochranné zeleně podél obchvatu II/180, možná je po okraji realizace dalších technických protihlukových opatření.

**29** - retenční nádrž jako ochranné opatření proti přívalovým srážkám na toku místní vodoteče

**30** - psí hřbitov, komerční aktivita východně od obce

**31** - trasa VVN 110 kV Černice-Chrást (upravené vedení trasy podél dálnice D5)

**1.2** – plochy bydlení, rodinné domy (podmínkou využití je respektování ochranného pásma lesa nebo výjimka z tohoto pásma)

### **c2) plochy přestavby**

**1.3** – plochy bydlení, rodinné domy

**1.4a** – plochy občanského vybavení-sport (sportovně rekreační areál)), plocha může být dotčena negativními vlivy dopravy z dálnice D5, při jejím využití bude toto ovlivnění posouzeno a případná protihluková opatření realizována na náklady stavebníka

**1.4b** – plochy veřejných prostranství (navazující plochy na sportovně rekreační areál pro sportovně rekreační využití bez stavebních objektů)), plocha může být dotčena negativními vlivy dopravy z dálnice D5, při jejím využití bude toto ovlivnění posouzeno a případná protihluková opatření realizována na náklady stavebníka

**1.5** – plochy občanského vybavení-veřejné vybavení

**1.6** – plochy veřejných prostranství (úprava veřejné zeleně)

**1.7** – plochy veřejných prostranství (úprava veřejné zeleně)

**1.8** – plochy veřejných prostranství (úprava návsi)

### **c3) systém sídelní zeleně**

Letkov má výrazný charakter příměstské venkovské zástavby s vysokým podílem zeleně především vyhrazené, která je součástí obytných ploch a ploch smíšených.

Plochy veřejné zeleně jsou součástí veřejných prostranství (náves, rybník a navazující plochy podél místní vodoteče v centru obce).

Významnou plochou v systému zeleně sídla s dominantní úlohou tvoří navržený sportovně

rekreační areál s převažujícími plochami volně přístupné krajinné zeleně. Ten tvoří zázemí pro rozsáhlou výstavbu rodinných domů.

### **d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

#### **d1) Dopravní infrastruktura**

Obec Letkov je z jižní strany omezena obchvatem města Plzně dálnicí D5. Ze západní a severní strany je ohraničena přeložkou silnice II. třídy II/180 kategorie S 7,5/60.

Z této přeložky je ve třech místech napojena obec páteřními místními komunikacemi (částečně bývalé silnice II/180 a III/18018 procházející obcí), ze kterých se ve středu obce odpojuje silnice III/18019 směrem na Tymákov.

Páteřní komunikace jsou zařazeny jako MO 2k 7/7/30 nebo MO 2k 6,5/6,5/30.

Chodníky pro pěší jsou v této části vyřešeny jen zčásti, převážně je podél vozovky otevřený silniční příkop. Po provedení kanalizace a vody budou vybudovány oboustranné chodníky pro pěší.

Další místní komunikace, napojující přílehlou oboustrannou zástavbu, vycházejí z těchto páteřních komunikací a jsou zařazeny v kategorii D 1 obytné a pěší zóny.

Plochy budoucí dopravní infrastruktury, jejíž rozvoj se v obci předpokládá, budou na ploše bývalého kravína napojeny sjezdem ze silnice II/180 a dále plocha mezi přeložkou sil. II/180 a dálnicí napojena prodloužením bývalé silnice II/180 (nyní místní účelové komunikace) a vytvoření obratiště na jejím konci. Plocha v jihovýchodní části obce bude napojena také z místní komunikace ( bývalá II/180).

Zastávky MHD a autobusu jsou situované v centrální části obce na návsi. Zastávka směrem na Tymákov bude realizována v rámci rekonstrukce průtahu obcí tak, že bude umístěna v jízdním pruhu a bude zpřístupněna chodníky v odpovídajících parametrech. Zastávka směrem na Plzeň má odpovídající parametry. Na návsi je v její střední části navržena točna pro trolejbus (konečná stanice MHD od Plzně).

Parkovací plochy jsou v prostoru návsi za autobusovými zastávkami. Dále nové parkoviště u Obecního úřadu a zdravotního střediska a sportoviště. Třetí vymezené parkoviště je u penzionu Pohoda .

Pěší a cyklistická doprava v zastavěném území obce bude vedena po chodnicích podél silnice III. třídy a místních komunikací. Mimo zastavěné území bude v provozu cyklotrasa a pěší trasa po účelové komunikaci podél obtokového koryta (propojení s Plzní).

## **d2) Technická infrastruktura**

### **1) Vodní hospodářství**

#### **Vodovod**

Komplexně je vyřešena problematika zásobování pitnou i požární vodou.

#### **Kanalizace**

Při návrhu kanalizačních staveb (Ing. Zdeněk Krýsl) bylo uvažováno s budoucím rozvojem obce, hlavní stoky umožňují tudíž prodloužení do nových rozvojových lokalit. Řešení bude upřesněno až v podrobnější dokumentaci území v souladu s jejich urbanistickým členěním (požadována územní studie rozvojových lokalit).

Pro odvádění dešťových vod bude využita s původní kanalizace zaústěná do místních vodotečí, přednost je však dáována vsakována srážkových vod na stavebních pozemcích, odváděny tak budou pouze vody z veřejných prostranství, případně komunikací.

Problematika kapacity čistírny odpadních vod a nedostatečného průtoku v recipientu byla vyřešena technickými zásahy do ČOV, V souladu s postupným rozvojem výstavby a velikosti obce bude posuzována kapacita ČOV a recipientu a provedeny potřebné úpravy.

### **2) Zásobování elektřinou**

#### **Návrh řešení napojení nové zástavby**

V řešeném území se nachází sedm stávajících transformačních stanic 22/0,4 kV. V současné době nejsou ve výstavbě plánovány žádné trafostanice které by měly přímý vztah k řešenému území, pouze jihovýchodní část obce je z hlediska zásobování energií problematická.

Nově jsou navrženy trafostanice TS-A, TS-B, TS-C včetně přívodních vedení vn, určené pro napojení zástavby bydlení a smíšených území, trafostanice určené pro plochy podnikání a výroby budou navrženy dle konkrétních požadavků, jednotlivými odběratelskými odbočkami z vedení vn procházejícími v těsné blízkosti návrhových ploch.

Ve stavu i návrhu budou zdejší bytové jednotky rozděleny do skupin A, B i C. Ve výkonech transformačních stanic se ponechá rezerva pro případnou modernizaci a změnu vytápění domácností. Příkony pro podnikání jsou v návrhu pouze odhadnuty, skutečné požadavky na napojení budou upřesněny dle konkrétního využití území.

#### **Rozvody nízkého napětí**

Stávající rozvody nízkého napětí v obci jsou provedeny částečně ještě venkovním vedením (mimo lokalitu sever). Současný stav sekundárních rozvodů nevyžaduje zásadní rekonstrukci, bude se jednat pouze o posílení zejména v místech napojení navrhované zástavby.

### **Veřejné osvětlení**

V obci jsou rozvody veřejného osvětlení venkovním vedením ve většině na společných opěrných bodech s rozvodem nn 0,4kV (mimo lokalitu sever). Veřejné osvětlení bude rozšířeno v rámci stávající zástavby a doplněno o osvětlení ostatních komunikací. Nové rozvody veřejného osvětlení se provedou v rámci nové výstavby zemními kabely.

### **3) zásobování plynem**

#### **Regulační stanice VTL/STL**

Je umístěna na východním okraji obce u křižovatky silnice II/80 a III/18019, má dostatečnou rezervu pro pokrytí spotřeby plynu pro stávající zástavbu i rozvoj navržený územním plánem.

#### **Rozvody v obci**

V obci je proveden středotlaký rozvod zemního plynu, který plní funkci distribučního rozvodu. Jednotliví odběratelé jsou napojeni přes vlastní redukční ventil. Rozvody umožňují další prodloužení do nových rozvojových ploch.

### **4) zásobování teplem**

Je řešeno individuálními tepelnými zdroji pro jednotlivé objekty na bázi zemního plynu. Přijatelné je dále spalování biomasy a využití solární energie případně tepelných čerpadel. Hlavní zásadou je minimalizovat negativní vlivy na kvalitu ovzduší.

### **5) Spoje**

Nejsou navrhována nová zařízení spojů vyžadující vymezení ploch. Rozvody liniových vedení budou součástí ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství.

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

Charakter krajiny je dán jejím morfologickým uspořádáním i stávajícím využitím. Zastavěné území obce leží v mělkém úvalu otevřeném na západ a na východ. Od severu i jihu je vymezen lesními masívy. Navrhovaný rozvoj využívá prakticky všechny plochy mezi těmito lesy východně od obchvatu II/180. Pro začlenění zastavěného a zastavitelného území obce do krajiny má zásadní význam sportovní rekreační areál na jejím východním okraji s charakterem krajinného parku s rozptýlenými sportovišti. Ten odděluje obytné území obce od ploch pro fotovoltaickou výrobu elektrické energie. Ta vzhledem k poloze nemá výrazný vliv na krajinu, což bylo ověřeno posouzením vlivu na krajinný ráz.

Navrženo je zalesnění ploch navazujících na dálnici D5. Vymezeny jsou:

**1.9** – plochy lesní (zalesnění)

**1.10** – plochy lesní (zalesnění)

#### **e1) územní systém ekologické stability**

Území obce se dotýká systém regionálního ÚSES v lesních plochách na severozápadním okraji katastru. Regionální biocentrum a regionální biokoridor s vloženým lokálním biocentrem. Tento systém byl převzat z generelu RÚSES pořízeného Krajským úřadem Plzeňského kraje. Vymezení v území bylo provedeno tak, aby hranice prvků byly stanoveny po hranicích pozemků a nezasahovaly zastavěné území obce.

Lokální ÚSES dle generelu pořízeného MMP, odborem ŽP (zpracoval RNDr. Hájek, Geovision, s.r.o.) vymezuje na území obce lokální biokoridor Procházející podél vodoteče z požární nádrže do rybníku u zemědělské farmy, nad požární nádrží s vloženým lokálním biocentrem pokračuje východním směrem mělkou údolnicí až do sedla na hranici katastru. Druhý směřuje na jih směrem k dálnici a

Zásadním problémem obou biokoridorů je průchod zastavěným územím obce, kde nelze jejich funkčnost racionálně zajistit (zatrubnění vodoteče v trase místní komunikace obestavěné domy).

V územním plánu jsou dle možností stávající výstavby vymezeny koridory pro vedení těchto biokoridorů. V nových rozvojových plochách jsou tyto koridory vymezeny jako nezastavitelné přírodní plochy, případně plochy podél účelové komunikace. Funkci lokálního biocentra bude plnit volně přístupná zeleň ve sportovně rekreačním areálu u požární nádrže. Sportovní a rekreační aktivity vyžadující zásah do krajiny a pozemků budou situovány mimo toto biocentrum na východním okraji plochy. Funkci navazujícího biokoridoru je možno zajistit i v průchodu fotovoltaickou elektrárnou, která ponechá minimální volnou trasu pro biokoridor s tím, že toto zařízení minimálně narušuje povrch pozemků, pod fotovoltaickými panely zůstává neporušená krajina, její částečné zastínění může naopak zlepšit funkci mokré cesty postižené vyschnutím v důsledku narušení vodního režimu po výstavbě dálnice D5.

#### **e2) prostupnost krajiny**

Je zajištěna místními komunikacemi, které končí na hranici lesa (v zástavbě rodinnými domy) nebo na obchvatu II/180 a účelovými komunikacemi.

#### **e3) ochrana před povodněmi, protierozní opatření**

Území obce leží na horních tocích malých místních vodotečí v jejich pramenné oblasti. Není

proto ohroženo povodněmi. K menšímu ohrožení území dochází při přívalových srážkách, především na místní vodoteči od dálnice D5. Zde územní plán vymezuje plochu pro retenční nádrž, která rozloží přítok do delšího časového období a zamezí tak škodám na sousedních pozemcích.

Na východním okraji zastavitelného území jsou navržena protierozní opatření:

**1.11** – retenční nádrž (suchý poldr) a záchytné příkopy

#### **e4) rekreace**

Území obce nemá charakter rekreační a nepředpokládá se její rozvoj. Pro každodenní krátkodobou rekreaci obyvatel bude využíván navržený sportovně rekreační areál na východní okraji zastavěného území.

#### **e5) nerostné suroviny**

Na území obce nejsou evidována ložiska nerostných surovin. V minulosti probíhala těžba na východním a jižním okraji katastrálního území v lesních plochách. Toto poddolování nemá vliv na navržený rozvoj obce.

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

#### **f1) vymezení pojmů**

**Řemeslná výroba a služby** – výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná

pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi rodinnými příslušníky nebo zaměstnanci.

**Drobná a nezávadná výroba** - taková drobná výroba a služby, při jejichž provozování je zaměstnáno nejvýše 100 zaměstnanců, objem denní přepravy zboží a materiálu nepřesahuje 100 tun hmotnosti nebo 500 m<sup>3</sup> objemu a stavby a zařízení k tomu použité nepřesahují zastavěnou plochu v součtu 1 hektar plochy.

**Chov drobného zvířectva** – hospodářský chov zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele, zejména drůbeže, králíků, holubů, ovcí, apod.

**Chov domácích zvířat** – zájmový chov zvířat (koček, psů, ptactva, drobných exotů apod.), avšak ne pro komerční účely

**Zemědělská malovýroba** – hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel nedosahující charakteru podnikání a podnikatelská činnost samostatně hospodařících rolníků při hospodářském chovu zvířat a rostlinné výrobě. Maximální rozsah chovů činí 2ks velkých zvířat (koně, skot, prase), 10

ks ovcí nebo koz a do 50 ks drobných zvířat (králíci, slepice, krůty a podobné), vyloučen je chov masožravých zvířat a šelem (lišky, norci a pod.)

**Veřejné ubytování** – úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu určených.

**Maximální podíl zastavění** – podíl všech zastavěných ploch na pozemku k celkové ploše pozemku vyjádřený v procentech

**Minimální podíl zeleně** – podíl všech ploch zeleně na pozemku k jeho celkové ploše vyjádřený v procentech

**Maximální výška zástavby nad terénem** – maximální výška zástavby nad nejvýše položeným místem terénu sousedícího se stavbou

**Maximální výška zástavby v podlažích** – maximální počet nadzemních podlaží, nadzemní podlaží může být umístěno maximálně 1 metr nad nejvýše položeným terénem v sousedství stavby

**Podkroví** – prostor vestavěný do střešní konstrukce přičemž výška šikmé části stropu začíná maximálně 1.5 metru nad podlahou tohoto prostoru

**Okolní zástavba** – rozumí se zástavba, která může být ovlivněna působením zástavby a využití pozemků, ke kterým se vztahuje

## f2) regulace využití ploch

### Plochy bydlení (B)

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro umístění pozemků rodinných domů v kvalitním prostředí

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

-rodinné domy

-vedlejší stavby sloužící k zajištění kvality bydlení (zahradní altány, zimní zahrady, bazény, garáže pro vlastní potřebu)

-veřejná prostranství

-zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu tohoto území

-chov domácích zvířat, ne však pro komerční účely

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit

-zařízení občanské vybavenosti a sportu sloužící převážně obsluze tohoto území s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 200 m<sup>2</sup>

-pozemky pro objekty individuální rekreace splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky 501/2006 Sb.

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

-veškeré výrobní aktivity

-chov domácího zvířectva pro komerční účely

-zařízení občanské vybavenosti, služeb a sportu, která by mohla potenciálně narušit kvalitu obytného prostředí

5. Podmínky prostorového uspořádání

-maximální podíl zastavění 25%

-maximální výška zástavby-přízemní objekty s možností využití podkroví

### Plochy občanského vybavení (OV)

1. Hlavní využití-plochy se vymezují pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení, jsou dostupné z ploch dopravní infrastruktury.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky:

-staveb pro výchovu a vzdělávání

-zdravotnictví, sociální péče a péče o rodinu

-kultury

-pro ochranu obyvatelstva

-pro veřejné stravování a ubytování

-služeb

-vědy a výzkumu

-veřejné administrativy

-hřbitovy

-veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu související s funkcí plochy, především dostatečné odstavné plochy pro vozidla návštěvníků

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

-ubytování obsluhy a bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

-zařízení výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

5. Podmínky prostorového uspořádání

-maximální podíl zastavěné plochy - 50% z celkové plochy pozemku

-minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku

-maximální výška zástavby - 10 metrů (možné i vyšší, pokud je to z technických nebo provozních důvodů nutné, podmínkou je posouzení vlivu na krajinný ráz)

### Plochy občanského vybavení – sport (OS)

1. Hlavní využití-vymezují se pro umístění zařízení sportu výkonnostního i rekreačního včetně

nezbytného zázemí

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

-hřiště a stadiony

-sportovní haly, tělocvičny, víceúčelové sportovní haly

-bazény

-kluziště

-pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu plochy, včetně dostatečných pozemků odstavných ploch

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

-zařízení výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

#### **Plochy občanského vybavení – sport s převažující zelení (OZ)**

1. Hlavní využití-vymezují se pro umístění sportovišť s převažující zelení

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

-golfová hřiště

-motokrosová a bikrosová areály

-sportovní rekreační areály v přírodě

-hipodromy, dostihová závodiště

-veřejná prostranství

-související dopravní a technickou infrastrukturu

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

-zařízení výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

4. Podmínky prostorového uspořádání

-maximální podíl rozptýlené výstavby do 5% zastavěných ploch z celkové plochy území

#### **Plochy veřejných prostranství (VP)**

1. Hlavní využití-vymezují se pro za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

-obslužné komunikace

-pěší a cyklistické komunikace

-parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách

-veřejnou zeleň, parky

- ochrannou zeleň

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit prvky a stavby drobné architektury (např. sochy, veřejné WC, stánky, lavičky, herní prvky apod.), pokud nenarušují charakter plochy a nebrání její hlavní funkci.

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

#### **Plochy smíšené obytné (S)**

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru spojené s hospodářským využitím pozemků a objektů

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

-obytné nízkopodlažní objekty

-garáže a další vedlejší objekty pro obsluhu tohoto území

-zařízení občanské vybavenosti a sportu

-veřejná prostranství

-zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch

-pozemky pro individuální rekreaci splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

-zařízení zemědělské malovýroby a chov drobného zvířectva, pokud nenarušuje obytné prostředí sousedů

-zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují obytnou funkci

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

-pozemky pro stavby a zařízení pokud nenarušují využití okolních pozemků v dosahu možného ovlivnění

5. Podmínky prostorového uspořádání

-maximální podíl zastavění 40%

-maximální výška zástavby přízemní objekty s možností využití podkrovní

#### **Plochy dopravní infrastruktury (DI)**

1. Hlavní využití-vymezují se pro umístění pozemku dopravních zařízení a komunikací, které nelze z důvodů zejména jejich negativního působení integrovat do ostatních ploch

2. Přípustné využití-plochy se člení na:

-plochy silniční dopravy (dálnice, silnice II. a III. třídy, mosty, ochranná zeleň)



-plochy letecké dopravy (letiště, obslužné komunikace, hangáry, opravy, zabezpečovací zařízení leteckého provozu)

- plochy pro pěší a cyklistickou dopravu a její obsluhu

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- související stavby technické infrastruktury

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

#### **Plochy technické infrastruktury (TI)**

1. Hlavní využití-vymezují se pro technickou infrastrukturu, kterou nelze začlenit do jiných ploch a kdy nelze pozemky technické infrastruktury jinak využít

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

-vedení a zařízení zásobování vodou (vodovody, vodojemy, vodní zdroje, úpravy vody, čerpací stanice)

-odkanalizování a čištění odpadních vod (čistírny odpadních vod, kanalizace, čerpací stanice, odpadní jímky a další zařízení pro nakládání s odpadními vodami)

-energetiku (liniová vedení elektřiny a plynu, transformační stanice, rozvody, energetické zdroje, regulační stanice plynu)

-produktovody

-spojová zařízení (spojová vedení, radioreléové trasy, retranslační stanice, vysílače, základové stanice mobilních operátorů, telekomunikační ústředny apod.)

-plochy pro nakládání s odpadem

-související zařízení dopravní infrastruktury

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2)

#### **Plochy výroby a skladování (VS)**

1. Hlavní využití-plochy se vymezují pro pozemky výrobních a skladových zařízení, které pro jejich potenciálně rušivý vliv na životní a obytné prostředí nelze umístit v jiných plochách.

Plochy se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury.

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

-pozemky pro výrobní zařízení průmyslu a zemědělství

-pozemky pro sklady a skladové areály

-související zařízení dopravní a technické infrastruktury

-ochrannou zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby

-zařízení pro vědu a výzkum

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

-zařízení občanské vybavenosti nezbytné pro obsluhu těchto ploch

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

-pozemky pro bydlení

5. Podmínky prostorového uspořádání

-maximální podíl zastavění 40%

-minimální podíl zeleně 20%

-maximální výška zástavby 12 metrů nad nejvýše položeným stávajícím terénem na hranici objektu, jednotlivé objekty mohou být vyšší, pokud je to podmíněno technologickými požadavky a prověřeno vyhodnocením vlivu na krajinný ráz.

#### **Plochy smíšené výrobní (VD)**

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro umístitování zařízení lehké výroby, skladování a specifické plochy pro komerční využití

2)Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

-pozemky pro výrobní zařízení

-pozemky skladů

-pozemky velkoobchodu a logistiky

-pozemky maloobchodu včetně nákupních středisek

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

-zařízení občanské vybavenosti pro obsluhu tohoto území

- zařízení sportu a cestovního ruchu, pokud jejich funkce nebude narušena ostatním využitím plochy

-pozemky staveb pro bydlení (služební byty, byty majitelů, přechodné bydlení) při splnění hygienických požadavků na kvalitu bydlení

4. Nepřípustné využití

-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

- v plochách je nepřípustné umístit výrobní a jiná zařízení vyjmenovaná v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů

5. Podmínky prostorového uspořádání

-maximální podíl zastavění 40%

-minimální podíl zeleně 20%

### **Plochy výroby-fotovoltaická výroba elektřiny**

1. Hlavní využití-území je určeno výhradně pro umístování zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektrické energie
2. Přípustné využití-v území je přípustné umístovat:
  - fotovoltaické panely
  - rozvody silových kabelů, regulační a měřicí techniku pro FVE a zařízení transformační stanice a měničny proudu
  - zabezpečovací zařízení
  - související plochy dopravní infrastruktury
  - chov zvířat pro údržbu pozemku
3. Nepřípustné využití-v území je nepřípustné umístovat
  - ostatní zařízení výroby
  - jiné druhy výroby energie (např. z biomasy, větrné elektrárny, bioplynové stanice)

### **Plochy vodní a vodohospodářské (PV)**

1. Hlavní využití-jsou vymezeny pro zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu a ochranu přírody
2. Přípustné využití-plochy zahrnují:
  - vodní toky
  - vodní plochy (přirozené i umělé)
  - odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení
  - kanály, průplavy a obdobná zařízení
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístovat:
  - související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
4. Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umístovat stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských, staveb podmíněně přípustných a staveb nezbytných pro využívání plochy.

### **Plochy zemědělské (PZ)**

1. Hlavní využití-vymezují se pro zajištění zemědělské funkce
2. Přípustné využití-plochy zahrnují:
  - zemědělský půdní fond
  - stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu
  - související dopravní a technickou infrastrukturu
  - doprovodnou zeleň účelových komunikací a vodních toků

- opatření na ochranu před erozí

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístovat:
  - stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro lesnictví a těžbu nerostů

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

### **Plochy lesní (LP)**

1. Hlavní využití-vymezují se pro zajištění funkce lesů a jejich využití
2. Přípustné využití-plochy zahrnují:
  - pozemky určené k plnění funkcí lesa
  - pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
  - související dopravní a technickou infrastrukturu
3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístovat:
  - stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství a těžbu nerostů
  - chov včel
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

### **Plochy přírodní (PN)**

1. Hlavní využití-vymezují se pro účely zajištění ochrany přírody a krajiny
2. Přípustné využití-plochy zahrnují:
  - pozemky národního parku
  - pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti
  - pozemky ostatních zvlášť chráněných území
  - pozemky evropsky významných lokalit
  - pozemky biocenter
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístovat:
  - stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů
- 4)Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

### **Plochy ochranné zeleně (SO)**

1. Hlavní využití-vymezují se jako v nezastavitelné s prioritní funkcí oddělení obytného území od

potenciálně rušivých funkcí.

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- ochrannou zeď

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- související stavby dopravní a technické infrastruktury

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

### **f3) Podmínky využití území**

V zastavěném území a v plochách určených ke změně funkčního využití je možno umístit stavby a území a plochy využívat pouze v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve stávajícím zastavěném území mohou zůstat funkce, které neodpovídají regulativu, pokud jejich existence nenarušuje určenou funkci území.

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

Jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby:

- místní obslužná komunikace v jižní části obce od trasy bývalé silnice II/180 až po regulační stanici plynu

- trasa vedení VVN 110 kV Černice-Chrást jižně od dálnice D5 (označeno **31** v grafických přílohách)

- plocha pro umístění retenční nádrže na jižním okraji obce pro zachycení přívalových srážek (označení **29** v grafických přílohách)

Opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci nejsou v územním plánu vymezeny.

### **h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Tyto stavby nejsou územním plánem vymezeny.

### **i) údaje o počtu listů územního plánu**

Územní plán obsahuje:

- 17 listů textu formátu A3

- 5 grafických příloh formátu 880/530 mm

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

V územním plánu nejsou vymezeny územní rezervy s ohledem na limity plošného územního rozvoje.

### **k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Jsou vymezeny plochy pro výstavbu rodinných domů tvořících souvislá území na okraji zastavěného území obce označené **1,2,4,5,6,7 a 11**.

Dále plocha smíšená obytná na jižním okraji obce označené **9** a plocha sportovně rekreačního areálu označená **18**.

Územní studie vždy komplexně prověří celou lokalitu a návrh komunikační řešení zajišťující přístup na všechny pozemky a to i sousední tak, aby nevznikaly nepřístupné pozemky a možnost napojení na inženýrské sítě.

Územní studie budou zpracovány do čtyř let od schválení územního plánu a po schválení pořizovatelem budou data o této studii vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Pro plochy označené **15** a **16** u letiště Letkov bude před využitím požadováno zpracování územní studie, která lokalitu prověří z hlediska ochrany krajinného rázu, dodržení podmínek stanovených ochrannými pásmi letiště a hlukem z něho, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a prostorovou regulaci.

### **l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9**

Tyto plochy územní plán nevymezuje.

### **m) stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Územní plán nestanovuje podrobně etapizaci změn v území. Pro stanovení jejich pořadí platí zásada, že výstavba rodinných domů bude realizována postupně ve směru od zastavěného území tak, aby nevznikaly volné prostory bez využití nevhodné rozlohou a přístupem pro zemědělskou výrobu.

### **n) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Vymezen je pro svůj význam a rozlohu sportovně rekreační areál (označení **18**). Při zpracování

územní studie i dalších stupňů projektové dokumentace je nezbytná účast autorizovaného architekta a krajináře.

**o) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavební zákona**

Jsou vymezeny stavby v plochách výroby a komerčního využití označených **10,12,13,14,15,16,17** a ve sportovně rekreačním areálu (označení **18**).

**2) Grafická část územního plánu**

a) výkres základního členění území

b) hlavní výkres

b1) urbanistická koncepce

b2) dopravní infrastruktura

b3) technická infrastruktura

c) veřejně prospěšné stavby