

PŘÍLOHA Č.1

VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU DŘETOVICE – SROVNÁVACÍ TEXT

ÚZEMNÍ PLÁN DŘETOVICE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.3

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU VÝROKOVÁ ČÁST

Červeně přeškrtnuté - rušený text

Zelenou barvou - navržený text



Projektant:

Ing. arch. Zdeněk Gottfried

Šmeralova 208/16

170 00 Praha 7

tel. 604236808

zpracováno: 9.5.2023

OBSAH:

ÚZEMNÍ PLÁN DŘETOVICE – ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.3

I. - VÝROKOVÁ ČÁST

I.a) Vymezení zastavěného území	3
I.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	3
I.c1 – Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice	
I.c2 – Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	
I.c3 – Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
I.c4 – Systém sídelní zeleně	
I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	5
I.d1 – Dopravní infrastruktura	
I.d2 – Technická infrastruktura	
I.d3 – Občanské vybavení veřejné infrastruktury a další občanské vybavení, veřejná prostranství	
I.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	6
I.e1– Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny a jejich využití	
I.e2– Územní systém ekologické stability	
I.e3– Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi	
I.e4– Koncepce rekreačního využívání krajiny	
I.e5- Vymezení ploch pro dobývání nerostů	
I.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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	10
I.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	17
I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.	18
I.i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	18
I.j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	18

I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

I.a) Vymezení zastavěného území

- zastavěné území obce je vymezeno k datu 03/2021 02/2023
- zastavěné území je vymezeno na výkresech č.:
 - I/1 - Výkres základního členění území
 - I/2 - Hlavní výkres
 - I/3 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

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

Urbanistická koncepce rozvoje obce Dřetovice i dalších částí sídla vychází z reálných výhledových potřeb a omezujících faktorů definovaných limity využití území. Obecným základem řešení je umožnit rozvoj obce ve všech součástech života (bydlení, práce, rekreace) při maximální snaze o zachování a rozvíjení osobitosti obce a zdravého životního prostředí.

Územní plán vymezuje plochy zejména pro novou obytnou zástavbu a pro technickou infrastrukturu.

Nepředpokládá se masivní rozvoj průmyslové sféry. Zeleň v sídlech tvoří z největšího podílu soukromá zeleň zahrad a sadů. Dobrá dopravní dostupnost Kladna a Prahy zaručuje možnost využívat vyšší občanské vybavenosti.

Správním územím obce Dřetovice se skládá z 1 kat. území Dřetovice. V sídle se původní zástavba nachází hlavně kolem prostorů centrální návsi v údolí Dřetovického potoka nebo podél procházejících ulic jižním směrem ke kostelu Sv. Václava v místě bývalé zaniklé vsi Karlovice. Usedlosti jsou řazeny do uličních front v nepravidelné struktuře. Sídlu má převážně obytný charakter. Objekty jsou orientovány na přístupové komunikace. Zástavba nemá kromě převážně zemědělských usedlostí jiné lokality s výrazně monofunkčním využitím.

Ve vymezeném zastavěném území sídla a jeho částí není dostatek proluk a volných pozemků, aby pokryly potřebu lokální výstavby. Územní plán má kromě další úkolů i vymezovat nová zastavitelná území. Po obvodu zastavěného území byly vymezeny zastavitelné plochy pro převážně obytnou výstavbu, které pokryjí předpokládané kapacitní nároky na budoucí stavební rozvoj.

Rozvoj obce se má odehrávat ve zlepšení dopravní a technické infrastruktury a ve zlepšení přírodních a rekreačních podmínek. Hlavním cílem rozvoje území obce je v maximální míře využít stávající zastavěné území a rozšiřovat zástavbu obce vně sídla pouze na určených zastavitelných plochách.

Hlavními cíli ochrany a rozvoje hodnot území je vytvořit optimální prostředí pro jeho obyvatele a ostatní složky životního prostředí.

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

I.c1) URBANISTICKÁ KONCEPCE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Sídlu Dřetovice se rozkládá v údolnici Dřetovického potoka po jeho obou březích. Dopravně je obec přístupná ze severu, kde jeho okrajem prochází silnice II. třídy. V blízkosti potoka má sídlu náves se štíty původních usedlostí a budovami veřejné infrastruktury s restaurací a obecním úřadem. Stávající struktura zástavby se rozvíjí jižním směrem vzhůru do svahu. Struktura ulic se rozbíhá paprskovitě od středu ve velmi nepravidelném směřování. Spojení ulic vytváří drobná zákoutí, křížení, či prostranství. Jednou z mála přímých ulic je propojení ke kostelu sv. Václava, který stojí na návrší v místě bývalé vsi Karlovice. Uliční struktura vytvořila na jihu obce plochu, která je ze tří stran obklopena stávající zástavbou. V této ploše je navržena zastavitelná plocha Z8. Další zastavitelné plochy jsou navrženy po obvodu zastavěného území, kde doplňují jeho okraj. Na jihu a západě jsou vymezeny zastavitelné plochy pro rekreaci, především v soukromých zahradách. Jedná se o plochy již dnes využívané.

Kromě plochy Z8 nejsou navrhovány jiné kapacitní zastavitelné plochy. Návrhem drobných lokalit ve vhodných místech okraje zástavby je dodržován charakter stávající obce, který se vyznačuje postupným růstem a vrstvenou strukturou. Jedním ze základních východisek urbanistické koncepce je požadavek na udržení kompaktnosti sídla, který směrem do krajiny udržuje zřetelnou hranici zástavby, z vnější strany lemovanou zelení zahrad.

Kromě vlastního sídla Dřetovice se v řešeném území nacházejí části Pílský mlýn, Brodský mlýn a lokalita Brodce v severozápadním cípu katastru. ~~V těchto lokalitách nejsou navrženy nové zastavitelné plochy a zůstává zachována stávající struktura zástavby.~~

Obecný princip rozvoje sídla dodržuje podmínku návaznosti na zastavěné území. Zastavitelné plochy doplňují zastavěné území v drobných plochách, které nenarušují celkové působení sídla v krajině.

Je vymezeno zastavěné území obce, do kterého byly zahrnuty stávající zastavěné plochy s přilehlými prostory. Nově navržené plochy stavebního rozvoje navazují na zastavěné území.

Rozvojové plochy dotváří koncepci zástavby ve vazbě na přírodní podmínky z hlediska krajinného reliéfu, orientace ke světovým stranám a obecně kladného působení krajinné kompozice. V plochách smíšených obytných - venkovských je umožněna výstavba rodinných domů, které nepřekračují svým objemem únosné limity dané charakterem krajiny, t.j. takové objekty, které splní požadavky na ně kladené v kapitole If). Řešení vlastního způsobu zástavby v lokalitách je dáno místními podmínkami s návazností na komunikace, nebo budou řešeny urbanisticky v návrhu základní technické vybavenosti konkrétním projektem. Ostatní návrhové plochy krajinářského charakteru jsou v souladu s koncepcí péče o kvalitu životního prostředí zejména s ohledem na posílení prvků ÚSES.

I.c2) VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. Pro každou plochu je ve výkresech použito grafické odlišení a písmenný index. Území je členěno na plochy dle vyhl. č. 501/2006 Sb., §4-19. Pro každou plochu je stanoveno využití hlavní, přípustné, podmíněčně přípustné, nepřípustné a podmínky prostorového uspořádání.

Seznam ploch s rozdílným způsobem využití stanovených v územním plánu:

SV	- Plochy smíšené obytné - venkovské
R	- Plochy rekreace
OV	- Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura
OS	- Plochy občanského vybavení – sport
OH	- Plochy občanského vybavení – hřbitov
OR	- Plochy občanského vybavení – rekreace
OD	- Plochy občanského vybavení – domov pro seniory
VZ	- Plochy výroby a skladování – zemědělství
SK	- Plochy smíšené skladové
PV	- Plochy veřejných prostranství
DD	- Plochy dopravní infrastruktury – dálnice
DS	- Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. třídy
DM	- Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace
DC	- Plochy dopravní infrastruktury – polní a lesní cesty
DZ	- Plochy dopravní infrastruktury – železniční
TI	- Plochy technické infrastruktury
VV	- Plochy vodní a vodohospodářské
NZ	- Plochy zemědělské
NL	- Plochy lesní
NS	- Plochy smíšené nezastavěného území
ZA	- Plochy zeleně – zahrady

Plochy s překryvnou funkcí:

DK	- Koridor dopravní infrastruktury – D7
----	--

I.c3) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Územní plán vymezil zastavitelné plochy Z1 – Z4 a Z8-~~Z18~~ Z22. Jsou navrženy plochy přestavby P1 ~~a-P2~~, až P5.

Plochy pro rozvoj bydlení na plochách smíšených obytných - venkovských jsou navrženy v návaznosti na hranici zastavěného území.

Seznam zastavitelných ploch navržených územním plánem Dřetovice

Z1	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	- SZ obce
Z2	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	- V obce
	DM - plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	
Z3	TI – plochy technické infrastruktury	- Z obce
Z4	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	- S obce
Z5, Z6, Z7	Neobsazeno - zrušeno	
Z8	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	- J obce
Z9	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	- S obce
Z10	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	- S obce
Z11	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	- S obce
Z12	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	- S obce

Z13	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	- S obce
Z14	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	- S obce
	DM - plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	
Z15	OR – plochy občanského vybavení – rekreace	- J obce
Z16	OR – plochy občanského vybavení – rekreace	- J obce
Z17	OR – plochy občanského vybavení – rekreace	- J obce
Z18	R – plochy rekreace	- J obce
Z19	R – plochy rekreace	- J obce
Z20	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	- S obce
Z21	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	- S obce
Z22	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	- S obce
Plochy přestavby:		
P1	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	- S obce
P2	NS – plochy smíšené nezastavěného území	
	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	- S obce
P3	OD – plochy občanského vybavení – domov pro seniory	- střed obce
P4	PV – plochy veřejných prostranství	
P5	PV – plochy veřejných prostranství	

I.c4) SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Zeleň v sídle se nachází v místech kolem centrálních prostranství a v zastavěných částech sídla, kde jsou u komunikace vzrostlé stromy. Dále je sídelní zeleň reprezentována výhradně v zahradách a na oplocených soukromých pozemcích. Pro zeleň v sídle je vymezena samostatná plocha s rozdílným způsobem využití ZA – plochy zeleně – zahrady. Další prvky sídelní zeleně se budou realizovat v rámci plochy smíšené obytné – venkovské, popř. v plochách veřejných prostranství.

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

I.d1) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Řešeným územím prochází trasa dálnice D7 v jeho severozápadním okraji. Silnice II. třídy II/101 prochází území od západu k východu směrem na Kováry a protíná zastavěné území obce v jeho severní části. V zastavěném území navazuje na silnici II. třídy systém místních a účelových komunikací. Silniční dopravní kostru územní plán nemění.

Severní částí území prochází železniční trať č. 093 – úsek Kladno– Kralupy nad Vltavou. Územní plán nenavrhuje úpravy a železnice zůstává ve stabilizované trase.

V zastavitelné ploše Z2 je navržena dopravní kostra místních komunikací pro budoucí zástavbu. Komunikace uvnitř zastavitelných ploch musí splňovat normové parametry pro budoucí charakter zástavby. V plochách smíšených obytných venkovských musí komunikace odpovídat min. parametrům obytné zóny. Jejich šířka a poloměry zatáček musí vždy umožnit průjezd těžké požár. techniky.

V trase dálnice D7 je navržen KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - D7. Jedná se o koridor vymezený pro modernizaci dálnice D7. V územním plánu je pro koridor navržena plocha s překryvnou funkcí DK – koridor dopravní infrastruktury – D7. Koridor je vymezen v šířce min. 20m od objektů modernizace dálnice D7 včetně retenčních nádrží.

I.d2) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Základní koncepce řešení jednotlivých sítí technické infrastruktury je řešena při respektování ZÚR Středočeského kraje a dále při respektování ochranných pásem stávající technické infrastruktury.

Vedení technické infrastruktury pro napojení objektů v řešeném území bude přizpůsobeno pokud možno poloze komunikací, popř. veřejného prostranství.

Id2.1. Elektrická energie

Územím prochází vzdušné vedení 22kV. Obec Dřetovice je napojena na energetickou soustavu vzdušným vedením 22kV z rozvodny 110/22kV Kladno – Dřívň a odbočkami ukončenými v trafostanicích. Stávající sekundární síť je provedena částečně kabelovým vedením nebo vzdušným vedením na sloupech a konzolách. U zastavitelných ploch budou energetické potřeby budoucích provozů řešeny v návaznosti na investiční záměry s provozovatelem energetické soustavy. Trasy elektrických vedení lze v navržených plochách s rozdílným způsobem využití realizovat.

Id2.2. Plyn

Řešeným územím prochází trasy VVTL DN 700 a VTL plynovodu DN 150. Obec Dřetovice je plynofikována. Rozvojové plochy budou napojeny na stávající trasy plynovodu. Vedení tras plynovodu je umožněno v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Id2.3. Spoje a telekomunikace, veřejné osvětlení

V sídle je rozvedeno veřejné osvětlení a telefonní síť. Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající trasy.

Id2b.4 Vodní hospodářství

- VODNÍ TOKY A VODNÍ PLOCHY

Hospodaření a využívání území není omezeno jinými než obecně platnými zásadami, platnými pro nakládání s vodami podle zákona o vodách. Hlavním recipientem území je Dřetovický potok. Dále se v území nachází Týnecký potok, rybníky a drobné vodní plochy. Stávající koncepce krajiny a vodních ploch se nemění. Územní plán nenavrhává nové vodní plochy a vodní toky. Umisťování vodních ploch je přípustnou funkcí v plochách s rozdílným způsobem využití.

- VODOVOD:

V sídle Dřetovice je rozveden stávající vodovod napojený odbočkou z KSKM. V návrhovém období budou zastavěná území i zastavitelné plochy zásobovány ze stávajícího vodovodu. U lokalit, kde by bylo napojení na vodovod a prodloužení vodovodního řádu neekonomické, lze využívat individuální zdroje.

NÁVRH ŘEŠENÍ POŽÁRNÍ VODY

Na návsi v Dřetovicích je vodní plocha využívána jako požární nádrž.

- KANALIZACE:

V současné době jsou splaškové odpadní vody likvidovány v domovních septicích a po předčištění vypouštěny povrchovou kanalizací do Dřetovického potoka. Část objektů má jímky na vyvážení.

Územní plán navrhuje zastavitelnou plochu Z3 – plocha technické infrastruktury pro umístění budoucí ČOV. Na čistírnu bude napojena budoucí síť splaškové kanalizace. Trasy budoucí kanalizace jsou přípustným využitím v plochách definovaných územním plánem. Přesná trasa není v ÚP zobrazena, aby byl ponechán prostor pro řešení umístění s vlastníky nemovitostí.

Do vybudování nové splaškové kanalizace a ČOV lze likvidovat splaškové odpadní vody stávajícím způsobem včetně domovních ČOV.

Likvidaci dešťových vod je vhodné provádět na pozemcích staveb přednostně zasakováním.

Id2.5 Odpadové hospodářství

Zdrojem komunálního odpadu na území obce jsou bydlení a služby, Podnikatelské subjekty mají vlastní program likvidace odpadů. Svoz komunálního odpadu je v sídle zajišťován uspokojivě a jeho skládkování je prováděno mimo území obce. Několikrát do roka je organizován svoz objemného odpadu.

I.d3) OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Obec Dřetovice disponuje pouze základní občanskou vybaveností. V sídle je obecní úřad vč. zasedací místnosti, mateřská škola, hasičská zbrojnice a restaurace. Vyšší občanská vybavenost je dostupná v Kladně nebo v Praze. Velikost sídla a jeho rozvojové perspektivy nevyžadují prvky občanského vybavení nadmístního charakteru. Obec bude nadále vázána na sídla vyššího významu. Stávající veřejná prostranství dostatečně plní svoji funkci i pro rozvojové kapacity.

I.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.

I.e1) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY A JEJICH VYUŽITÍ

- v území se nachází:

- Přírodní park Okolí Okoře a Budče – jeho severní hranice sleduje těleso železnice. Sídlu Dřetovice leží uvnitř přírodního parku.

- regionální prvky ÚSES:

- a) regionální biocentrum RC 1469 Třebusice (RBC 1)
- b) regionální biokoridor RK 1134 Vinařická hora – Třebusice
- c) regionální biokoridor RK 1135 Třebusice RK 1120 (RBK 111)

Koncepce uspořádání krajiny respektuje cílovou charakteristiku krajiny ze ZÚR – krajina s kompaktními předpoklady zemědělské produkce a oblast se shodným krajinným typem: O01 – krajina polní. V případě ÚSES územní plán navrhuje posílení přírodního prvku v území.

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku ze dne 30.6.2021, č.j. 069697/2021/KUSK upozorňuje, že by změnou koncepce, tzn. změnou č.2 územního plánu, mohla být dotčena ochrana zvláště chráněných živočichů, skokana skřehotavého, čolka obecného a ropuchy obecné, neboť výskyt těchto druhů byl, dle nálezové databáze, kterou má krajský orgán ochrany přírody k dispozici, zaznamenán v okolí vodní plochy, rybníka Pod dálnicí.

I.e2) ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených a upravených přírodě blízkých ekosystémů, které pomáhají udržovat přírodní rovnováhu.

Podkladem pro Územní systém ekologické stability byl ÚSES z platného územního plánu, ÚSES vymezený komplexními pozemkovými úpravami a regionální prvky ÚSES respektující ZÚR Středočeského kraje.

Regionální biocentrum:

RC 1469 Třebusice (RBC 1)

Regionální biokoridory:

RK 1134 Vinařická hora - Třebusice

RK 1135 Třebusice - RK 1120 (RBK 111)

Lokální biocentra:

LBC 256 – navrhované k vymezení (VPO 1)

LBC 392 – funkční

LBC 418 – funkční

LBC 421 – navrhované k vymezení (VPO 2)

Lokální biokoridory:

LBK 188 – funkční

LBK 742 – navrhovaný k vymezení (VPO 4)

LBK 743 – navrhovaný k vymezení (VPO 3)

LBK 747 – navrhovaný k vymezení (VPO 5)

LBK 758 – funkční

LBK 761 – funkční

LBK 762 – funkční

LBK 772 – funkční

Lokální biocentrum LBC 392

Význam: LBC funkční

Návrh opatření: Les vhodné skladby louka lada

Lokální biocentrum LBC 256

Význam: LBC vymezit,

Návrh opatření: Vymezení hranic, doplnění břehových porostů, luční společenstvo, současné akáty vykácet.

Olše doplnit, akátový les vykácet, travnaté svahy ponechat

Lokální biocentrum LBC 418

Význam: LBC částečně funkční

Návrh opatření: les vhodné skladby, remíz, lada, louka, ornou půdu zalesnit.

Lokální biocentrum LBC 421

Význam: LBC vymezit, založit

Návrh opatření: les větrolam, louka či remíz s lesním lemem, popř. i les na orné

půdě.

Lokální biokoridor LBK 188

Význam: LBK funkční

Návrh opatření: vymezení hranic BK, zachovat stávající porosty.

Lokální biokoridor 742

Význam: LBK vymežit, založit

Návrh opatření: vymezení hranic LBK les, větrolam nebo remíz.

Lokální biokoridor 743

Význam: LBK vymežit, založit

Návrh opatření: vymezení hranic BK les, větrolam

Lokální biokoridor 747

Význam: LBK vymežit, založit

Návrh opatření: navržený LBK les, větrolam

Lokální biokoridor 758

Význam: LBK funkční

Návrh opatření: vymezení hranic BK lada, na zarostlé polní úvozové cestě.

Lokální biokoridor 761

Význam: LBK funkční

Návrh opatření: lada, les vhodné skladby.

Lokální biokoridor 762

Význam: LBK funkční

Návrh opatření: lada, břehový porost.

Lokální biokoridor 772

Význam LBK funkční

Návrh opatření: les, větrolam

Významný krajinný prvek:

VKP-1 – severní okraj sídla Dřetovice. Územní plán navrhuje významný krajinný prvek VKP-1 v místě kompaktního území krajinné zeleně, které se stalo důležitým biotopem a prvkem přírodního charakteru na samém okraji sídla. V místě VKP-1 nelze umisťovat žádné stavby (kromě podzemních vedení inženýrských sítí) a musí v něm být zachována dominantní přírodní funkce.

Les je ze zák. o ochraně přírody a krajiny významným krajinným prvkem, který požívá všeobecnou ochranu. Prvky ÚSES jsou zapracovány do grafické části územního plánu (hlavní výkres, koordinační výkres).

Nedílnou součástí ÚSES jsou interakční prvky. Interakční prvky zprostředkovávají příznivé působení ostatních ekologicky významných částí ÚSES (biocenter a biokoridorů) na okolní méně stabilní krajinu do větší vzdálenosti. Zároveň mohou interakční prvky sloužit jako plochy, které umožňují existenci určitých druhů organismů, charakteristických zejména pro zemědělskou krajinu.

Jako další interakční prvek bude působit doprovodná zeleň navržené cestní sítě (stromořadí, kombinace křovin). Cestní síť zajišťuje kombinaci funkce zemědělského dopravního systému s funkcí ekologickou návazností na prvky ekologické stability.

REGULATIVY PRO SKLADEBNÉ PRVKY ÚSES – překryvná funkce

V případě překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití, jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES..

A) Pro funkční využití ploch biocenter

A-1: je přípustné

- současné využití
- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

A-2: jsou podmíněné

- pouze nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd., za podmínky nenarušení funkčnosti biocentra.

A-3: jsou nepřipustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

B) Pro funkční využití ploch biokoridorů

B-1: je přípustné

- současné využití
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy a pod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru,
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných funkčních biokoridorů

B-2: jsou podmíněné

- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu.

B-3: jsou nepřipustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru,
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, a pod., mimo činností podmíněných.

I.e3) PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODŇEMI

Území je protkáno sítí polních a pěších cest, které se vytvářely postupem času v místech hospodářské potřeby. V řešeném území obce proběhly komplexní pozemkové úpravy, které vlastnický zorganizovaly uspořádání krajiny včetně přístupnosti pozemků a propojení sídel.

Protierozní a protipovodňová opatření nejsou navrhována, avšak v rámci stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití je umožněna jejich realizace. Obecnými nástroji proti splavování vody z polí jsou zejména vhodná volba zemědělských plodin (např. obilniny na místo okopanin), orba po vrstevnici nebo výsadba křovin.

I.e4) KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Ve správním území obce se nenachází objekty rekreace v solitérních lokalitách. Rekreační zahrádkářské a chatové osady se v území nacházejí v návaznosti na zastavěné území Dřetovic.

Z vázaných forem rekreace je zastoupena rekreace soukromá v chalupách. Územím obce vedou značené turistické trasy a cyklotrasy. Rekreační využití řešeného území bude i ve výhledu spojeno se stávajícími provozy a s pobytovými formami rekreace.

I.e5) VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V území se nachází chráněné ložiskové území č. 07320000 Dubí, stanovené pro netěžené ložisko černého uhlí. Stavby a zařízení s dobýváním nesouvisející jsou považovány za záměry, které by mohly dobývání ložiska ztížit nebo znemožnit.

V území se nacházejí poddolovaná území č.1981 Brandýsek-Michal a č.1995 Dřetovice.

Plochy pro dobývání nerostů územní plán nevymezuje.

I.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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ

A) Hlavní využití:

- bydlení v rodinných a bytových domech

B) Přípustné využití:

- bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení
- sportovní zařízení a hřiště
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň a vodní plochy
- stavby doplňkové ke stavbě hlavní

C) Podmíněně přípustné využití:

- drobná nerušící výroba a podnikatelská činnost za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity (zejména hluk) na hranici vlastního pozemku

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- v ochranném pásmu VN nesmí být umístěny plochy s charakterem chráněného venkovního prostoru

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- a) max. výška obytných objektů – 2NP včetně podkroví. Podkroví je považováno za využitě podlaží. Objekty mohou mít pouze 2 využitá nadzemní podlaží.
- b) max. výška hospodářských, provozních a dalších staveb – max. 12m v hřebeni
- c) v zastavěném území obce – zastavěná plocha pozemku – max. 90% , platí pro vlastnické celky
- d) v navržených zastavitelných plochách - zastavěná plocha pozemku max. 40%.
- e) pro lokalitu Z2- je požadováno nejpozději ve stupni územního řízení vypracování akustické studie dokládající splnění hyg. limitů pro hluk v chráněném venkovním prostoru navrhovaných staveb pro bydlení.

R – PLOCHY REKREACE

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro rekreaci

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb pro rekreaci v souladu s jejich účelem
- chatové osady
- veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky
- stavby pro turistiku, rekreaci a sport
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň a vodní plochy

C) Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- v plochách je umožněna výstavba nových budov do max. 2NP. Zastavěná plocha pod budovami max. 100m².

OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro občanskou vybavenost

B) Přípustné využití:

stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem

- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby pro výkon služby církevního řádu
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň a vodní plochy

C) Podmíněně přípustné využití:

- bydlení – v ploše do 10% z plochy stavebního pozemku, za podmínky splnění hygienických limitů

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby 3NP

OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro sport a rekreaci

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň a vodní plochy

C) Podmíněně přípustné využití:

- bydlení – služební byt.

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- zastavěná plocha pod budovami max. 20% z plochy sportovního areálu.

OH – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOV

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro funkci pohřební a církevní

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň a vodní plochy

C) Podmíněně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání: - nestanovují se

OR – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – REKREACE

A) Hlavní využití:

- zařízení, stavby a plochy pro rekreaci ve vazbě na sousední vodní plochu

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň a vodní plochy

C) Podmíněně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- v zastavitelných plochách Z15 a Z16 lze umístit součtem max. 4 přízemní objekty o zastavěné ploše každého z nich max. 15 m².
- v zastavitelné ploše Z17 lze umístit přízemní objekty o maximální zastavěné ploše v součtu 6% z plochy Z17 tj. 458 m² formou rozptýlené zástavby, kdy každá jednotlivá stavba bude mít zastavěnou plochu max. 50m².

OD – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – DOMOV PRO SENIORY

A) Hlavní využití:

- domov pro seniory

B) Přípustné využití:

- dům s pečovatelskou službou s byty zvláštního určení
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby pro výkon služby církevního řádu
- bydlení v rodinných domech izolovaných nebo dvojdomech
- ubytování zaměstnanců domova pro seniory nebo domu s pečovatelskou službou v ubytovacích jednotkách
- 1 služební byt jako součást stavby domova pro seniory nebo domu s pečovatelskou službou
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň a vodní plochy

C) Podmíněně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- bytové domy
- řadové rodinné domy
- ubytovny
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Podmínky v podrobnosti regulačního plánu:

- max. výška zástavby bude 3NP (nadzemní podlaží) včetně podkroví. Podkroví je považováno za využitě podlaží.
- max. zastavěná plocha pod budovami (vyjma zpevněných ploch) 30% z celkové plochy areálu.
- max. plocha zpevněných ploch 25% z celkové plochy areálu. Do zpevněných ploch se nezapočítávají plochy pro odstavování osobních vozidel na zatravněvacích dlaždicích umožňujících vsakování dešťové vody a pěší cesty s pískovým povrchem
- minimální podíl zeleně bude 30% z celkové plochy areálu. Do zeleně se započítávají zatravněné plochy, plochy s výsadbou, záhony a vodní plochy.
- do plochy areálu se započítávají pouze plochy ve vlastnictví stavebníka
- přípustné jsou střechy sedlové, valbové a polovalbové se sklonem min. 24°
- na stavbách doplňkových s max. výškou 3,5m a zastavěnou plochou max. 35 m² jsou přípustné střechy ploché nebo pultové
- výška nadezdívky v podkroví bude max. 1,5m. Jedná se o vzdálenost mezi čistou podlahou podkroví a průsečíkem vnějšího pláště budovy a roviny střešní krytiny
- výška římsy bude max. 9m nad přilehlým nejvyšším upraveným terénem (v místě průniku obvodového pláště a terénu)
- přípustné jsou vikýře pultové, sedlové a valbové. Vzdálenost vikýře od kraje střechy musí být min. 1m.
- sdružit lze vikýře pro okna z max. 2 místností. Nevhodné jsou vikýře průběžné.

VZ – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSTVÍ

A) Hlavní využití:

- stavby pro výrobu a skladování se zemědělským charakterem

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb výroby a skladování v souladu s jejich účelem
- stavby pro zemědělství a zemědělskou výrobu
- stavby administrativní, výzkumné, vývojové, zkušební a veřejné infrastruktury jako součást staveb hlavních
- zeleň a vodní plochy
- stavby dílen učňovského školství
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství

C) Podmíněně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro bydlení a rekreaci

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Max. výška objektů 12m, kromě technologických zařízení

SK – PLOCHY SMÍŠENÉ SKLADOVÉ

A) Hlavní využití:

- stavby pro skladování

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb skladování v souladu s jejich účelem
- stavby pro bydlení
- stavby administrativní, výzkumné, vývojové, zkušební a veřejné infrastruktury jako součást staveb hlavních
- zeleň a vodní plochy
- stavby dílen učňovského školství
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství

C) Podmínečně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro bydlení a rekreaci

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Max. výška objektů 12m, kromě technologických zařízení

PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

A) Hlavní využití:

- stavby veřejných komunikací a prostranství

B) Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové
- chodníky, stezky
- stavby pro cykloturistiku
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň a vodní plochy

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:– nestanovují se

DD - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- DÁLNIČE

A) Hlavní využití:

- dálnice včetně všech součástí a příslušenství

B) Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s hlavním využitím
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- zeleň a vodní plochy
- veřejná prostranství

C) Podmínečně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DS - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- SILNICE II. TŘÍDY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – silnice II. a III. třídy

B) Přípustné využití:

- místní komunikace
- veřejná prostranství
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- zeleň a vodní plochy
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací – za podmínky, že neznemožní využití plochy pro hlavní účel zajištění výstavby pozemní komunikace.

C) Podmínečně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání: – pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DM - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-MÍSTNÍ KOMUNIKACE

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – místní komunikace

B) Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- zeleň a vodní plochy
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, drobná architektura v krajině

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání: – pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DC - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-POLNÍ A LESNÍ CESTY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – polní a lesní cesty

B) Přípustné využití:

- místní komunikace
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- zeleň a vodní plochy

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání: – pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DZ - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ŽELEZNICE

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení železniční dopravy

B) Přípustné využití:

- silnice, místní komunikace
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- zeleň a vodní plochy
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního železničního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby železničních a pozemních komunikací

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání: – pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

TI - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury

B) Přípustné využití:

- zajištění funkce čistírny odpadních vod

- zařízení pro nakládání s odpady

- dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářské stavby

- zeleň a vodní plochy

C) Podmínečně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb je dodržení limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Pro stavbu ČOV se nestanovují.

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

A) Hlavní využití:

- vodní plochy, vodní toky a pozemky s převažujícím vodohospodářským využitím

B) Přípustné využití:

- činnosti k zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

- dopravní a technická infrastruktura, drobná krajinná architektura, zeleň, poldry, sport a rekreace v krajině

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než hlavní a přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě oplocení zemědělských staveb, lesních školek a specializovaných např. jahodových plantáží a kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

NZ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

A) Hlavní využití:

- zemědělské využití

B) Přípustné využití:

Činnosti pro zajištění zemědělského využití, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, Dopravní a technická infrastruktura, drobná krajinná architektura, sport a rekreace v krajině, realizace protipovodňových opatření v krajině, poldry, zeleň a vodní plochy.

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě oplocení zemědělských staveb, lesních školek a specializovaných např. jahodových plantáží a kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

NL - PLOCHY LESNÍ

A) Hlavní využití:

- plochy s pozemky určenými k plnění funkce lesa

B) Přípustné využití:

Činnosti k zajištění podmínek využití pozemků pro les. Stavby a zařízení lesního hospodářství. Dopravní a technická infrastruktura, drobná krajinná architektura, sport a rekreace v krajině, realizace protipovodňových opatření v krajině, poldry, zeleň a vodní plochy.

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné činnosti:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě oplocení zemědělských staveb, lesních školek a specializovaných např. jahodových plantáží a kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

NS - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

A) Hlavní využití:

- nezastavěné území bez převažujícího způsobu využití

B) Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- dopravní a technická infrastruktura
- sportovní a rekreační využití
- drobná krajinná architektura, realizace protipovodňových opatření v krajině, poldry
- pastevní přístřešky a krmná zařízení
- zeleň a vodní plochy

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě oplocení zemědělských staveb, lesních školek a specializovaných např. jahodových plantáží a kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

ZA - PLOCHY ZELENĚ –ZAHRADY

A) Hlavní využití:

- plochy sídelní a krajinné zeleně převážně využívané jako zahrady a pěšební sady, mající nepostradatelný vliv na udržení krajinného rázu

B) Přípustné využití:

- oplocené a neoplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, s převažující vazbou na plochy bydlení a rodinné rekreace
- doplňování a obnova stromových výsadeb
- na pozemku lze umístit jeden objekt související s hlavním využitím, tzn. stavbu pro uskladnění hospodářských produktů a náradí o zastavěné ploše stavby do 25m²
- chodníky, cyklostezky
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň a vodní plochy
- drobná parková a krajinná architektura

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející (tzn. především využití pro bydlení, výrobu a skladování, chov drůbeže a dobytka, občanskou vybavenost, individuální rekreaci a garážování automobilů)

E) Podmínky prostorového uspořádání

- výšková hladina pro doplňkové stavby max. 4,8m nad upravený terén
- hospodářský objekt o zastavěné ploše stavby max. 25m²

PŘEKRYVNÉ FUNKCE:

DK - KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- D7

A) Hlavní využití:

- modernizace dálnice D7

B) Přípustné využití:

- silnice a místní komunikace
- veřejná prostranství
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- zeleň a vodní plochy
- sjezdy a nájezdy, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, vodní plochy, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací – za podmínky, že neznemožní využití plochy pro hlavní účel zajištění výstavby pozemní komunikace.

C) Podmínečně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- stavby, které mohou znemožnit nebo významně omezit stavbu modernizace dálnice D7

E) Podmínky prostorového uspořádání: – pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

VYMEZENÍ POJMŮ

Drobná výroba a podnikatelská činnost – výroba a podnikatelské aktivity do výše max. 3 zaměstnanců, zároveň musí splňovat hygienické limity hluku, prachu a zápachu na hranici pozemku.

Vlastní pozemek – pozemek vlastnický náležející k posuzovanému záměru.

Vlastnický celek – soubor pozemků uvnitř zastavěného území, které spolu sousedí, slouží k užívání jednoho vlastníka, zpravidla pod společným oplocením.

Negativní účinky na životní prostředí překračující nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech – negativními účinky se rozumí např. hlučnost, prašnost, intenzita dopravy, zhoršení hydrogeologických podmínek apod.

Služební byt – byt pro bydlení zaměstnance nebo jiného pracovníka provozovny

Sportovní areál – soubor vlastnický i provozně propojených pozemků a staveb, sloužící ke sportovní funkci.

Lehký průmysl (lehká průmyslová výroba) – spotřebitelský průmysl, který vyrábí malé spotřební zboží (např. potravinářský, oděvní, obuvnický, nábytkářský, papírenský apod.)

Drobná krajinná architektura – pomníky, kapličky, odpočinková místa s přestřešením

NP – nadzemní podlaží

Podkroví - podkroví je považováno za využití nadzemní podlaží.

Zastavěná plocha pozemku – zahrnuje plochy budov, teras, zpevněných ploch a komunikací (např. příjezdových), bazénů, garáží, zahradních skladů, skleníků apod.

Zastavěná plocha pod budovami – zahrnuje pouze nadzemní objekty o výšce min. 1m nad terénem. Nezahrnuje zpevněné plochy, hřiště, bazény apod.

I.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.

V řešeném území je navržena 1 veřejně prospěšná stavba.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (VPS):

VPS 1 – ČOV – plocha pro čistiřnu odpadních vod v sídle Dřetovice

VPS 2 – koridor dopravní infrastruktury D7

Koridor je vymezen v minimální šířce 20m od objektů modernizace dálnice D7 včetně retenčních nádrží.

VPS 3 – veřejné prostranství 1

Veřejné prostranství se nachází na parc.č. 391/20 a 391/65, k.ú. Dřetovice

VPS 4 – pěší propojení

Zahrnuje parcely č. 437/4, 437/3, 437/2 a část 437/1. Část parc.č.437/1 je do pěšího propojení zahrnuta z důvodu zachování šíře pěšího propojení min. 4m. Průchod 4m musí být zachován po celé délce pěšího propojení.

VPS 5 – veřejné prostranství 2

Je navrženo na parc.č. 391/60. Veřejné prostranství bude sloužit k pěšímu propojení uvnitř obce a v návaznosti na sousední veřejné prostranství na parcelách č. 391/20 a 391/65.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ (VPO):

Územní plán navrhuje 8 veřejně prospěšných opatření. Jedná se o prvky kostry ÚSES a jejich částí.

VPO 1: regionální biocentrum RC 1469 Třebusice (RBC 1)

VPO 2: regionální biokoridor RK 1134 Vinařická hora - Třebusice

VPO 3: regionální biokoridor RK 1135 Třebusice – RK 1120 (RBK 111)

VPO 4: lokální biocentrum LBC 256

VPO 5: lokální biocentrum LBC 421

VPO 6: lokální biokoridor LBK 743

VPO 7: lokální biokoridor LBK 742

VPO 8: lokální biokoridor LBK 747

Umístění VPS a VPO je znázorněno graficky na výkresu:

I/3 – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona.

Veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro která je možno uplatnit předkupní právo, ÚP nestanovuje.

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

V průběhu pořizování územního plánu nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

I.j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části.

1. Textová část územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 16 stran A4 textové části (strany 3 až 18 tohoto dokumentu).

2. Grafická část územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy.

Seznam příloh:

I/1– Výkres základního členění území

1 : 5 000

I/2– Hlavní výkres

1 : 5 000

I/3– Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

1 : 5 000