Územní plán

BOHOSTICE

VÝROK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který změnu územního plánu vydal	Zastupitelstvo Obce Bohostice
Číslo usnesení:	Ze dne:
Datum nabytí účinnosti	
Určený zastupitel	Růžena Králová
Oprávněná osoba pořizovatele	Ing. arch. Radek Boček
Růžena Králová starostka obce Bohostice	Ing. arch. Radek Boček zástupce pořizovatele

NÁVRH PRO OPAKOVANÉ PROJEDNÁNÍ

21.10.2025

Změny jsou vyznačeny černým textem se žlutým podbarvením

Digitálně podepsal Ing. arch. Radek Boček
Datum: 2025.11.28 12:51:32 +01'00'

Obsah:

A. Vymezení zastavěného území 4
B. Základní koncepce rozvoje území obce 5
C. Urbanistická koncepce 9
D. Koncepce veřejné infrastruktury 12
E. Koncepce uspořádání krajiny 16
F. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití 19
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci 36
H. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena 37
I. stanovení pořadí provádění změn v území 38
J. Definice pojmů, které nejsou obsaženy ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech 39

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

druh dokumentace:	územní plán
etapa:	NÁVRH PRO OPAKOVANÉ PROJEDNÁNÍ
pořizovatel:	Obecní úřad Bohostice
sídlo:	Bohostice 55, 262 31 Milín
určený zastupitel:	Růžena Králová, starosta obce
oprávněná úřední osoba:	Ing. ach. Radek Boček
zpracovatel:	ATELIÉR BOČEK, s.r.o.
zodpovědný projektant:	Ing. arch. Radek Boček
číslo autorizace:	03 094
sídlo firmy:	Na Rozmezí 209, 397 01 Písek

OBSAH DOKUMENTACE:

textová část dokumentace:

- Textová část – VÝROKOVÁ ČÁST územního plánu Bohostice
- Textová část – ODŮVODNĚNÍ územního plánu Bohostice

grafická část dokumentace:

Výroková část:

- výkres základního členění území 1: 5 000
- hlavní výkres 1: 5 000
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1: 5 000

Odůvodnění územního plánu:

- koordinační výkres 1: 5 000,
- výkres širších vztahů 1: 50 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1: 5 000.

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

[1] Zastavěné území je závazně vymezeno ve Výkresu základního členění území silnou tmavě modrou čarou k 31.5.2024.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

B.a. Koncepce rozvoje území obce

[2] Koncepce rozvoje území Obce Bohostice sleduje tyto základní premisy:

- Správní území obce Bohostice se skládá ze sídla Bohostice, Kamenná, roztroušených lokalit pro bydlení a rekreačních lokalit podél vodní nádrže Orlík až k samotné hrázi vodního díla. Převážnou část plochy celého správního území tvoří rozsáhlé lesní celky ležící v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru a plocha vodní nádrže Orlík jejíž střed tvoří osu nadregionálního biokoridoru. Kolem sídel jsou pak zemědělsky obhospodařované půdy a louky. Poměrně snadná dopravní dostupnost okresního města Příbram, které leží severozápadním směrem dává sídlu Bohostice předpoklady především k rozvoji bydlení a s tím související technické vybavenosti. Oblasti podél vodní nádrže budou i nadále využívány k rekreačním aktivitám. Jednotliví sídla zůstanou i nadále zachována a zůstanou samostatná, není cílem ani není reálné jejich spojování, je nutné vytvořit podmínky pro to, aby v žádném případě nezanikla.
- Základ sídla Bohostice tvoří malý počet původních domů s hospodářskými objekty, které jsou obestavěny podél komunikace procházející sídlem. Část těchto objektů je umístěna severním směrem od centra Bohostic. Zástavba novodobého charakteru vznikala v okrajových částech sídla. Tato výstavba byla významně rozšířena při provádění vodního díla Orlík. V sídle převažuje zástavba pro bydlení v rodinných domech. V centrální části se nachází objekty občanského vybavení a areál výroby. V severozápadní okrajové části sídla je umístěno technické vybavení obce a plocha sportu. Severovýchodně jsou situované plochy technického vybavení pro ČOV. Plochy soukromé zeleně v jižní části u rybníka jsou využívané jako zahrady. Stranou od sídla jihovýchodním směrem se nachází rozsáhlý areál výroby. Východně od sídla a v celé oblasti podél vodní nádrže Orlík jsou situované plochy individuální rekreace. Převážná část sídla je ve výškové hladině 1 až 2 podlažní. Tento charakter sídla je nutné i nadále zachovat.

B.b. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

[3] Koncepce ochrany a rozvoje historických, kulturních, architektonických a urbanistických hodnot je založena na:

- ochraně a rozvoji urbanisticky cenných prostranství a lokalit, zejména objektu zámku Bohostice,
- respektování limitů využití území v oblasti památkové péče, které vyplývají z legislativních předpisů, zejména respektování území plošné památkové ochrany,
- respektování cílů ochrany uvedených hodnot, tj. zachování a smysluplné rozvíjení historického odkazu, využití hodnot pro zlepšení obrazu sídla a kvality jeho prostor, zatraktivnění obce jak pro stávající bydlící obyvatelstvo, tak i pro nové obyvatele, tak i pro návštěvníky.

[4] Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot je založena:

- na respektování mimořádně přírodně cenného prostoru údolí Vltavy a náhorních prostor nad hlubokým údolím řeky Vltavy,
- na vymezení ÚSES v rozsahu jeho jednotlivých skladebných částí (prvků) všech 3 úrovní,
- na stanovení koncepce uspořádání krajiny prostřednictvím zařazení jednotlivých ploch řešeného území do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití, které závazně určují režim využití území,
- akceptaci prvků ochrany obecné i speciální ochrany přírody a limitů z této ochrany vyplývajících,
- zákazu vymezování nových ploch zastavitelného území ve volné krajině,
- upřesnění výstavby v nezastavěném území.

[5] Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot je založena na:

- respektování dominantní pozitivní dominanty zámku Bohostice v rámci sídla Bohostice, dále na ochraně božích muk v krajině a židovského hřbitova a objektů památkového zájmu č.p. 10, č.p. 8, č.p. 3, č.p. 34, č.p. 20 a školy Bohostice č.p. 16,
- respektování zastavěného území stávajících sídel,
- respektování silnice III/0046 jako základní dopravní tepny propojující Bohostice s dalšími městy ve Středočeském kraji, případně v severní části jižních Čech,
- požadavku modernizovat a rozvíjet technickou infrastrukturu pro zajištění potřeb obyvatel sídel a dle nároků nových zastavitelných ploch, vč. rozšíření a intenzifikace ČOV pro sídla Bohostice,
- požadavku respektovat stávající systém zásobování Obce Bohostice pitnou vodou,
- zachování možnosti pobytové rekreace na vyhrazených místech, zejména na břehových partiích Orlické přehradní nádrže,
- zákazu možného umístění staveb, zařízení a objektů ve volné krajině, které by mohly mít potenciálně negativní vliv na životní prostředí, překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot.

[6] Z hlediska ochrany obyvatelstva:

- v rámci řešeného území není nutné vymezovat žádné nové plochy ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní,
- zóny havarijního plánování budou plně respektovat krizový plán,
- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události je návrhem územního plánu řešeno dle krizového plánu, místa pro ukrytí obyvatelstva se nemění, u nových lokalit se předpokládá ukrytí obyvatelstva ve sklepních prostorech,
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování bude řešeno v souladu s krizovým plánem obce a krizovým plánem Středočeského kraje,
- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci je nezměněno oproti stávajícímu stavu, je řešeno v prostorách obecního úřadu,
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce je nezměněno oproti stávajícímu stavu, v případě využití nebezpečných látek v soukromém sektoru je nutno zajistit odpovídající ochranu při jejich skladování a využití v rámci daného areálu v souladu se všemi souvisejícími předpisy,
- z hlediska záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události, je řešení územního plánu nezměněno oproti

stávajícímu stavu, místo pro dekontaminaci se stanovuje v prostoru stávajícího a navrhovaného sportoviště v západní části Obce Bohostice na p.p.č. 464/5, 464/1 a 463 k.ú. Bohostice,
- pokud jde o ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území, tak ve správním území Bohostice nejsou skladovány žádné nebezpečné látky,
- nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií – je nezměněno oproti dnešnímu stavu, kdy bude postupováno podle Krizového, resp. Havarijního plánu Středočeského kraje,
- v případě mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, resp. Havarijního plánu Středočeského kraje,
- pro nové zastavitelné plochy bude řešeno dostatečné zásobování jednotlivých řešených lokalit požární vodou zejména prostřednictvím vybudování podzemních nebo nadzemních hydrantů, požárních nádrží nebo přírodních zdrojů, upravených a svou kapacitou a tlakovými poměry odpovídajícím potřebám požární ochrany.

[7] Z hlediska ochrany zdraví obyvatel se stanovují tyto požadavky:

- v souvislosti s umisťováním nové chráněné zástavby respektovat jednotlivá ochranná pásma (např. OP silnice III/0046, koridory elektrického nadzemního vedení zvláště vysokého napětí („ZVN“), velmi vysokého napětí („VVN“) a vysokého napětí („VN“), OP trafostanic VN/NN, OP zemědělských a výrobních areálů apod.), hranice negativních vlivů, hlukové izofony dopravních cest apod.
- v případě umístění chráněné zástavby v území podél stávajících dopravních cest se zvýšenou hlukovou zátěží a v území, navazujícím na plochy, které vyvolávají negativní vlivy je nutné v navazujících správních řízeních prověřit, zda jsou splněny podmínky ochrany veřejného zdraví, zejména ochrany před hlukem, kdy bude místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví vyžadováno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb a kdy bude zároveň nezbytné vytvořit dostatečnou územní rezervu pro realizaci případných protihlukových opatření,
- v případě umístění zařízení k vytápění a větrání jednotlivých objektů, která budou zdrojem hluku (např. tepelných čerpadel), bude nutné v navazujících správních řízeních předložit pro každou samostatnou instalaci tohoto zdroje hluku hlukovou studii, zpracovanou v souladu s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, která by vyhodnotila hluk z provozu zdroje hluku pro denní a noční dobu ve vztahu k chráněným prostorům, definovaným v § 30 zákona č. 258/2000 Sb.

[8] Z hlediska obrany obyvatelstva ČR se stanovují tyto požadavky:

- celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany - vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách LK TRA, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona o civil-ním letectví, kdy v tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně a výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána,
- na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II.

a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a je-jich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice….), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.a. Urbanistická koncepce

[9] V rámci celého správního území města se stanovují tyto základní premisy urbanistické koncepce:

- jednotlivá sídla územní plán chápe jako flexibilní organismy s různě se prolínajícími funkcemi bydlení, podnikání, občanské vybavenosti a služeb, proto v maximální možné míře stávající zástavbu definuje jako různé formy smíšené bydlení, nerušící podnikání, služeb, rekreace, ubytování, občanské vybavenosti veřejné i komerční,
- základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelního útvaru, přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby,
- při případné realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení,
- návrh územního plánu uvažuje v centrální části sídla Bohostice především s opravami a rekonstrukcemi objektů s využitím pro bydlení a občanské vybavení, rozvoj ostatního zastavěného území je určen převážně k rekonstrukci, modernizaci a dostavbě.

[10] V rámci stanovené urbanistické koncepce jsou obecně stanoveny tyto zásady:

- charakter staveb - stávající zástavba může být měněna (dostavby, přístavby, rekonstrukce) jen takovým způsobem, aby nebyl narušen celkový charakter sídla, tj. nebudou použity konstrukce a materiály, které jsou atypické, výrazné, dominující a výrazně zastiňující charakter okolní zástavby, v rámci dostavby stávajících proluk nesmí být povolována hmotová řešení výrazně převyšující svým charakterem okolní stavby,
- výška staveb - stavby obecně nebudou vyšší než 2 nadzemní podlaží, platí pro území všech sídel s výjimkou centra Obce Bohostice, kde mohou stavby respektovat i okolní vyšší výškovou hladinu, stanovuje se individuálně dle funkčního využití dané plochy v kap. F jako součást prostorové regulace staveb, obecně platí, že výška nové zástavby musí v prolukách přirozeně navazovat na výšku sousedních staveb nebo stavby,
- tvar střech – územní plán připouští obecně preferuje stavby se sedlovou střechou, případně polovalbovou, s tím, že délka valby nesmí přesáhnout 1/3 nároží, musí být vždy respektován charakter okolních staveb, konkrétní požadavky na tvar střechy jsou uvedeny v podmínkách prostorové regulace v kap. F, pro stavby doprovodné ke stavbě hlavní, které jsou zároveň naplňují definici drobné stavby dle přílohy č. 1 stavebního zákona, se nestanovuje tímto územním plánem tvar střechy,
- velikost stavebních pozemků – stavební pozemky nebudou v rámci nově vymezených lokalit a bloků zastavitelného území vytyčovány menší než 800 m2, pokud není uvedeno v podmínkách prostorové regulace v kap. F, tam, kde se jedná o dostavbu proluk, se stanovená podmínka nepoužije, případně se nepoužije tam, kde parcely již byly do doby vydání územního plánu geometricky vytýčeny a zaneseny do katastru nemovitostí jinak,

- stavby v krajině - výstavba mimo zastavěné území a zastavitelné plochy je upřesněna nad rámec stavebního zákona v kap. E.

C.b. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

[11] Územním plánem jsou vymezovány tyto konkrétní lokality zastavitelných ploch a ploch přestaveb:

Kód ZČÚ	Kód HV	Název zastavitelné plochy (blok)	počet parcel	zastavitelnost [%]	procento zeleně [%]	vodovod a kanalizace
Z.01	SV.01 ZZ.01	Čistá	~~1~~ 3	~~20~~ 40	80	~~ano, ano~~ ne, ne
Z.02	SV.02 ZZ.02	Nad hasičárnou	2	20	80	ano, ano
Z.03	DS.03	Bohostice, sever – komunikace D2	1	100	0	ne, ne
Z.04	SV.24	Jižní Pole	1	30	70	ano, ano
Z.05	BV.05	Bohostice	3	40	60	ano, ano
Z.06	BV.06	Bohostice		40	60	ano, ano
Z.07	BV.07	Bohostice	4	30	70	ano, ano
Z.08	BV.08	Mojnín	5	30	70	ano, ano
Z.09	BV.09	Mojnín	8	30	70	ano, ano
Z.10	BV.10	Mojnín	9	30	70	ano, ano
Z.11	SV.11	Jižní Pole	1	20	80	ano, ano
Z.12	BV.12	Bohostice – střed	6	30	70	ano, ano
Z.13	BV.13	Bohostice – střed	12	40	60	ano, ano
Z.14	BV.14 ZU.14	Bohostice – západ	4	30	70	ano, ano
Z.15	BV.15	Nad hasičárnou	6	30	70	ano, ano
Z.16	DS.16	Bohostice, sever – komunikace D1	1	100	0	ne, ne
Z.17	OS.17	Nad hasičárnou	1	20	80	ano, ano
Z.18	SV.18	Kamenná	2	50	50	ne, ne
Z.19	SV.19 ZZ.19	Hvozdec	1	50	50	ne, ne
Z.20	SV.20	Chaty Bohostice	4	30	70	ne, ne
Z.21	RI.21	Nad hotelem Solnice	4	40	60	ne, ne
Z.22	RI.22	Jägerhaus	1	40	60	ne, ne
Z.23	RI.23	Jägerhaus	1	40	60	ne, ne
Z.24	RI.24	Jägerhaus	1	40	60	ne, ne
Z.25	SV.25	Mojnín – sever	3	40	60	ano, ano
Z.26	SV.26	Mojnín – jih	21	40	60	ano, ano
~~Z.27~~	~~DS.27~~	~~Bohostice, střed – komunikace D3~~	~~1~~	~~100~~	~~0~~	~~ne, ne~~
Z.28	DS.28	Mojnín – komunikace D4	1	100	0	ne, ne
P.01	SV.21 SV.23	Niva	2	50	50	ne, ne
~~P.02~~	~~SV.22~~	~~Kamenná~~	~~1~~	~~50~~	~~50~~	~~ne, ne~~

C.c. Vymezení systému sídelní zeleně (vč. ploch veřejných prostranství)

[12] Územním plánem jsou vymezeny nové plochy zelně – zahrady a sady (tedy soukromé plochy zahrad s možností oplocení), obvykle jako součást zastavěného území nebo zastavitelné plochy, a dále plochy zeleně všeobecné (tedy soukromá nebo veřejná zeleň většího rozsahu, sady, velké zahrady apod. bez možnosti oplocení). Jako specifická součást tohoto územního plánu jsou vymezovány plochy lesní jiné jako plochy PUPFL, ale s možností zachování stávajícího rekreačního využití. Znázornění všech výše uvedených typů ploch sídelní zeleně a lesů s rekreačním s rekreačním využitím je znázorněno v Hlavním výkresu.

Kód ZČÚ	Kód HV	Název plochy změny v krajině	zastavitelnost [%]	procento zeleně [%]	možnost oplocení
K.01	ZZ.21	Mojnín – soukromá zeleň	5	95	ano
~~K.02~~	~~ZZ.22~~	~~Mojnín – ovocný sad~~	~~5~~	~~95~~	~~ne~~
~~K.03~~	~~ZZ.03~~	~~Bohostice, jih – ovocný sad~~	~~5~~	~~95~~	~~ne~~
K.04	ZZ.04	Bohostice, jih – soukromá zeleň	5	95	ano

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.a. Dopravní infrastruktura

[13] Koncepce dopravní infrastruktury je graficky znázorněna v Hlavním výkrese. V rámci koncepce dopravní infrastruktury jsou vymezeny tyto konkrétní dopravní záměry:

Kód VPS	Kód HV	Název záměru	Popis záměru	VPS
D1	DS.16	Bohostice, sever	Komunikace pro napojení plochy Z.15	ANO
D2	DS.03	Bohostice, sever	Komunikace pro napojení ploch Z.05, Z.06	ANO
D3	DS.27	Bohostice, střed	Komunikace pro napojení ploch Z.12, Z.13, Z.14	ANO
D4	DS.28	Mojnín	Komunikace pro napojení plochy Z.26	ANO

[14] Odstavná a parkovací stání je nutné řešit na vlastních pozemcích stavebníků.

D.b. Technická infrastruktura

D.b.1. Vodohospodářská infrastruktura

[15] Územní plán vymezuje tyto záměry v oblasti zásobování pitnou vodu:

Kód	Kód HV	Název záměru	VPS
V1	-	Páteřní vodovodní řad Bohostice - jihovýchod	ANO
V2	TU.01	Vodojem - rozšíření o mísící komoru	ANO

[16] Územní plán dále stanovuje v rámci koncepce zásobování pitnou vodou tyto podmínky:

- sídlo Bohostice je napojeno na centrální zásobování pitnou vodou prostřednictvím jednotlivých propojovacích páteřních řádu, páteřních řadů a subpáteřních vodovodů, po dobudování vodovodních řadů musí být nová výstavba v těchto sídlech napojována na centrální vodovod,
- ostatní samoty a drobné usedlosti zůstanou v nyní zásobovány pitnou vodou i nadále individuálně prostřednictvím vrtů a studen, ve střednědobém časovém horizontu bude navrženo v rámci první navazující zprávy o uplatňování společné zásobování pitnou vodou s využitím stávajícího vodovodu s využitím paralelně zpracovávaná studie řešící zásobování pitnou vodou skupinových vodovodem pro sídla Pečice, Smolotely, Zbenice, Cetyně a Bohostice,
- do doby dobudování vodovodní sítě je přípustné individuální řešení zásobování pitnou vodou prostřednictvím vrtů a studen,
- nově navržené vodovodní řady páteřního charakteru musí být respektovány v navazujících řízení a při rozhodování v území s odchylkou 10m na obě strany od zákresu v jaké jsou vyznačeny v grafické části územního plánu dle skutečných podmínek v území,
- vedení nepáteřních vodovodů, tj. přípojek a vodovodů lokálního významu výše neuvedených a nezakreslených v grafické části územního plánu může být umísťováno do území v nezastavitelném

území, v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch pak v souladu s podmínkami přípustného a podmíněné přípustného využití území jako stavby a zařízení TI, územní plán opět toto výslovně připouští.

[17] Územní plán vymezuje tyto konkrétně záměry v oblasti odkanalizování:

Kód	Název záměru	VPS
K1	Páteřní kanalizační sběrač Bohostice – jihovýchod	ANO
K3	Páteřní kanalizační sběrač Bohostice – západ	ANO
K4	Páteřní kanalizační sběrač Bohostice – centrum	ANO
K5	Páteřní kanalizační sběrač Bohostice – na ČOV	ANO

[18] Územní plán stanovuje pro výše uvedené záměry pro likvidaci odpadních vod tyto podmínky:

- sídlo Bohostice je a bude napojeno na centrální ČOV prostřednictvím jednotlivých páteřních a subpáteřních kanalizačních stok, do doby dobudování kanalizační sítě je přípustné individuální řešení likvidace odpadních vod, ale jen do doby realizace uvedených staveb, potom je nutné se napojit na centrální kanalizaci svedenou do ČOV Bohostice,
- ostatní sídla, samoty a drobné usedlosti zůstanou odkanalizovány individuálně,
- hlavní páteřní a subpáteřní kanalizační stoky v podobě, v jaké jsou vyznačeny v grafické části územního plánu, musí být umístěny v daných komunikacích s tolerancí 10m od vyznačené osy dle konkrétních podmínek v území, průměr potrubí, materiál a další technické parametry budou stanoveny až v navazujících dokumentacích,
- stávající kanalizační stoky budou primárně využity v novém kanalizačním systému, pokud to jejich stavebně-fyzický stav neumožní (průsaky, otvory, netěsnosti apod.) nebo jejich dimenze nebude dostatečná, budou nahrazeny novým sběračem, územní plán to výslovně připouští,
- ostatní kanalizační sběrače nižšího významu mohou být umísťovány do území jak v rámci nezastavitelného území, tak i v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch, zde výhradně v souladu s podmínkami přípustného a podmíněné přípustného využití území jako stavby a zařízení související technické infrastruktury, územní plán opět toto výslovně připouští,
- dešťové vody budou přednostně zasakovány na stavebních pozemcích v dané lokalitě,
- zákaz umísťování domovních ČOV do 50 ekvivalentních obyvatel v místech, kde jsou navrženy kanalizační řády a kde je předpoklad obce jejich vybudování ve střednědobém časovém horizontu,
- mimo výše uvedené plochy je povolena likvidace odpadních vod individuálním způsobem do doby vybudování centrální kanalizace, poté bude vyžadováno napojení na centrální kanalizaci.

Energetika

[19] Územní plán vymezuje tyto konkrétní záměty v rámci koncepce elektroenergetiky:

Kód	Název záměru	VPS
E1	Trafostanice pro napojení ploch Z.09, Z.10	ANO
E2	Přívodní vedení pro trafostanici E1	ANO
E3	Záměr vedení zvláště vysokého napětí	ANO
E4	Trafostanice pro napojení ploch Z.12, Z.13	ANO
E5	Přívodní vedení pro trafostanici E4	ANO

[20] Územní plán stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti zásobování elektrickou energií:

- zásobování elektrickou energií bude i nadále zajištěno z 22kV rozvodného systému kabelovým vedením z kmenové linky 22kV z nadřazeného systému, jsou plně respektovány stávající vedení VN vč. jejich ochranných pásem,
- nárůst spotřeby elektrické energie bude kryt návrhem nových trafostanic dle předchozího bodu a případnou rekonstrukcí a posílením kapacity stávajících transformačních stanic,
- v případě potřeby je možné v koridorech stávajících vedení VN budovat nové trafostanice, návrh územního plánu to výslovně umožňuje,
- stávající venkovní vedení VN v rozvojových lokalitách by mělo přeloženo do podzemního kabelového vedení ve stávajících trasách,
- ve volné krajině (tj. mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy dle výkresu základního členění území) jsou zapovězeny samostatně umísťované větrné elektrárny a fotovoltaické elektrárny, všechny typy výroben elektrické energie včetně těch z obnovitelných zdrojů mohou být umístěny jen na plochách pro ně speciálně navržených (tj. výroba energie z obnovitelných zdrojů, výroba těžká a energetika),
- na stavbách budou fotovoltaické panely výslovně povoleny.

[21] Územní plán stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti zásobování teplem:

- zásobování plynem není a nebude navrhováno, jde o odlehlou, slabě osídlenou oblast, kde budování VTL a STL plynovodů není ekonomicky reálné, je nutné preferovat individuální způsoby vytápění, zejména tepelná čerpadla a spalování dřevní hmoty (pelety),
- velkou pozornost je potřeba věnovat zateplování stávajících budov a preferovat u nové výstavby nízkoenergetické stavby nebo dokonce i pasivní domy.

D.b.2. Koncepce odpadové hospodářství

[22] Územní plán stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti odpadového hospodářství:

- umístění sběrného dvora se tímto územním plánem přímo nestanovuje, je možné jej umístit na všech typech ploch pro výrobu a všech typech ploch technické infrastruktury,
- tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách (popelnicích) a odvážen ke zneškodnění,
- odkládání nebezpečných složek komunálního odpadu a velkoobjemového odpadu bude minimálně 2x ročně zajištěno svozem oprávněnou osobou do doby, než bude vybudován sběrný dvůr,
- územní plán zapovídá jakékoliv umístění nebo následné rozšíření skládky, spalovny, odkaliště, objektu s umístěnými nebezpečnými látkami skupiny A nebo B.

D.b.3. Telekomunikace

[23] Územní plán stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti telekomunikací:

- koncepce technické infrastruktury se nedoplňuje v oblasti zajištění telekomunikačních služeb,
- systémy zajišťující telekomunikační služby budou radiové sítě televizního signálu a mobilních operátorů,

- územní plán nenavrhuje další pozemní stanice pro telekomunikační služby.

D.c. Občanská infrastruktura

[24] Územní plán stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti občanské veřejné infrastruktury:

- kdekoliv na plochách smíšených obytných venkovských je vhodné zřídit lékařský dům v rozsahu jedné nebo více ordinací (obvodní lékař, zubařská ambulance, příp. další) a to jako vestavbu do stávajícího objektu nebo jako část nového objektu umístěného v proluce, toto zařízení může být i v dalších plochách pro různé formy bydlení, nicméně umístění do centra nebo širšího centra je nejvhodnější a žádoucí,
- kdekoliv na plochách smíšených obytných může být realizován dům s pečovatelskou službou, nejlépe formou přestavby stávající objektu v rámci centra Obce Bohostice.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.a. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

[25] Pro nezastavěné území jsou v územním plánu vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž podrobné podmínky využití jsou specifikovány v kapitole F., kdy jejich uspořádání a vzájemné vazby tvoří kostru stanovené koncepce uspořádání krajiny.

[26] V nezastavěném území se připouští možnost budování nových bodových i liniových, podzemních i nadzemních, telekomunikačních objektů a vedení, naopak se zakazuje umísťování staveb, které by mohly být negativní dominantami v krajině (objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů, větrné elektrárny, velkoplošné fotovoltaické elektrárny).

[27] V rámci koncepce uspořádání krajiny se územním plánem vymezují tyto nové plochy změn v krajině:

Kód ZČÚ	Kód HV	Název nezastavitelné plochy – plochy změny v krajině	zastavitelnost [%]	procento zeleně [%]	možnost oplocení
~~K.05~~	~~LX.05~~	~~Jägerhaus – rekreační les~~	~~0~~	~~100~~	~~ne~~
~~K.06~~	~~LX.06~~	~~Jägerhaus – rekreační les~~	~~0~~	~~100~~	~~ne~~
~~K.07~~	~~LX.07~~	~~Jägerhaus – rekreační les~~	~~0~~	~~100~~	~~ne~~
K.08	NU.08	Lokální biocentrum Pod Olovníkem	0	100	ne
K.09	NU.09	Lokální biocentrum U Bohostic	0	100	ne
~~K.10~~	~~LX.10~~	~~Lavičky – rekreační les~~	~~5~~	~~95~~	~~ne~~
K.11	RX.11	Lavičky – pláž	0	100	ne
K.12	RX.12	Lavičky – vrátnice kempu, sociály	25	75	ne

[28] Možnosti výstavby v nezastavěném území se tímto územním plánem stanovují takto:

- stavby pro zemědělskou prvovýrobu do 50 m^2 a 6 m výšky, vč. dřevěných ohradníků kolem pastvin pro dobytek, vždy mimo plochy ÚSES,
- stavby lesní hospodářství do 25 m^2 a 6 m výšky, vč. oplocenek,
- stavby pro vodní hospodářství: vodní nádrže do 500 m^2, jiné nadzemní stavby do 25 m^2 a 6 m výšky,
- stavby pro těžbu nerostů jsou zapovězeny,
- stavby pro ochranu přírody a krajiny do 25 m^2 a 6 m výšky,
- stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu – jen v rozsahu účelových komunikací vč. polních a lesních cest a stavby s nimi přímo související (např. svahování, mostky, příkopy apod.), jiné dopravní stavby jsou zapovězeny,
- stavby pro veřejnou technickou infrastrukturu – podzemní stavby technické infrastruktury bez omezení, pokud nejsou nadmístního významu (vodovody, kanalizace, plynovody, sdělovací kabely, podzemní vedení elektrické energie apod.), nadzemní stavby jen do 25 m^2 a 6 m výšky, pokud nejsou nadmístního významu,

- stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof – do 1 000 m^2 a 2 m výšky, jsou tím míněny zejména suché poldry, úpravy vodních toků, revitalizace apod.,
- stavby pro odstraňování důsledků ekologických a přírodních katastrof – bez omezení,
- opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu – jen cyklistické stezky, hipostezky, trasy pro singltrek, hygienická zařízení, informační zařízení bodového charakteru do 1 m^2 (obvykle dřevěné sloupy), odpočinková zařízení od 6 m^2 (obvykle dřevěné lavice pevně spojené se zemí a stolem),
- ekologická a informační centra, stejně jako další stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu výše neuvedené jsou tímto územním plánem v nezastavěném území zapovězeny.

E.b. Územní systém ekologické stability

[29] ÚP Bohostice vymezuje v řešeném území tyto biocentra a biokoridory:

Kód	Název	Charakter
NK.60	Štěchovice – Hlubocká obora	nadregionální biokoridor
LBC.BO.01	Velká	lokální biocentrum
LBC.TN.02	Nad Těchnicemi	lokální biocentrum
LBC.TN.03	Pod Olovníkem	lokální biocentrum
LBC.BO.02	U Bohostic	lokální biocentrum
LBC.ZZ.01	Za Lavičkami	lokální biocentrum
LBC.TN.01	Čistá	lokální biocentrum
LBC.TN.05	Nad Soudným potokem	lokální biocentrum
LBC.TN.04	Ke Šturmovkám	lokální biocentrum
LBK.ZZ.02	Čistá - Za Lavičkami	lokální biokoridor
LBK.BO.02	Velká - Bukovice	lokální biokoridor
LBK.BO.01	Pečice - Velká	lokální biokoridor
LBK.ZZ.01	Za Lavičkami - Bukovice	lokální biokoridor
LBK.TN.01	Nad Těchnicemi - Čistá	lokální biokoridor
LBK.TN.02	Pod Olovníkem - Nad Těchnicemi	lokální biokoridor
LBK.TN.03	Ke Šturmovkám – Pod Olovníkem	lokální biokoridor
LBK.TN.04	Nad Soudným potokem – Pod Olovníkem	lokální biokoridor
LBK.HK.03	V Kocouru – Nad Soudným potokem	lokální biokoridor
LBK.SM.10	Velká – Maková hora	lokální biokoridor
LBK.BO.03	U Bohostic – Bukovice	lokální biokoridor
LBK.TN.05	Pod Olovníkem – NK60	lokální biokoridor
LBK.HK.02	V Kocouru – Pod Olovníkem	lokální biokoridor

[30] ÚP pro výše uvedené skladebné prvky ÚSES stanovuje následující podmínky využití území:

- vymezené prvky ÚSES je účelné doplňovat o relevantní skladebné části místního ÚSES, zejména místními dřevinami, křovinami a dalšími biotopy, u vymezených prvků ÚSES musí být vždy zachována jejich funkčnost a vymezený charakter a nesmí být narušena jejich kontinuita,
- vymezená biocentra musí být chráněna před změnou využití území, která by snížila stávající stupeň ekologické stability, a před umisťováním záměrů (zejména staveb), které jsou v rozporu s hlavní funkcí těchto ploch,

- vymezené biokoridory musí být chráněny především z hlediska zachování jejich průchodnosti, je možné do nich umisťovat dopravní a technickou infrastrukturu, pokud nedojde k překročení přípustných parametrů pro jejich přerušení (případně bude zajištěna průchodnost jiným opatřením), přitom zejména u dopravní infrastruktury dbát, aby protnutí bylo co nejkratší, pokud možno kolmo k ose biokoridoru,
- obecně platí pro biocentra a i biokoridory zákaz umísťovat do nich jakékoliv stavby, které by omezovaly funkčnost daného prvku ÚSES nebo by do budoucna znesnadňovaly či znemožňovaly budoucí založení skladebné části ÚSES.

E.c. Prostupnost krajiny

[31] Navržené řešení vytváří předpoklady pro zachování a zlepšení prostupnosti krajiny prostřednictvím sítě silničních komunikací, účelových komunikací a po stávajících turistických trasách a cyklotrasách. Prostupnost krajiny je posílena vytvořením předpokladů pro vedení pěších, cykloturistických a dalších tras.

E.d. Rekreace

[32] Územní plán vytváří předpoklady pro další posílení rekreační funkce krajiny potvrzením existence stávajících rekreačních objektů, objektů pro individuální rekreaci a návrhem plochy Z.21, která je určena pro dostavbu 4 objektů individuální rekreace v lokalitě Nad hotelem Solnice a dále návrhem plochy změny v krajině K.11, která je určena pro rekreační využití nestavební povahy v rámci stávající areálu Lavičky a dále plochy změny v krajině K.12, která je určena pro mírně rozšíření stávající obecního kempu Lavičky s možností umístění objektů vrátnice a sociálního zařízení, případně malého občerstvení a infocentra.

E.e. Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

[33] Nejsou navrhovány žádné změny ve využití území, které by znamenaly zvýšení rizika vodní či větrné eroze půdy. Územní plán jednoznačně podporuje v rámci stanovené koncepce krajiny vysazování nových sadů, komunitní sady na plochách K.02 a K.03 na jihovýchodním a jižním okraji sídla Bohostice, větrolamů, ponechání náletů, ochranu mokřadů a nahrazování intenzivních forem zemědělského obhospodařování extenzivními loukami.

E.f. Dobývání ložisek nerostných surovin

[34] Nejsou navrhovány žádné změny ve využití území, které by se dotýkaly prvků surovinové základny a jejich ochrany.

F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

[35] Pro plochy s rozdílným způsobem využití se stanovuje:

- hlavní využití, tedy převažující účel využití plochy,
- přípustné využití, tedy další možné využití plochy, které doplňuje hlavní využití, a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití plochy,
- podmíněně přípustné využití, tedy využití plochy podmíněné konkrétní věcnou podmínkou,
- nepřípustné využití, tedy využití v dané ploše zcela vyloučené,
- podmínky prostorového uspořádání, tedy podmínky určující přípustné prostorové parametry zástavby,

[36] Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je pro jednotlivé typy ploch tímto ÚP závazně nastaveno takto:

BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ

Hlavní využití

- plochy s převažující funkcí bydlení venkovského charakteru s nižší hustotou soustředění obyvatel, s nekomerčním chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, doplněné občanskou vybaveností místního významu, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, místní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků,

Přípustné využití

- plochy pro bydlení ve venkovském prostředí
- ucelené plochy statků a rodinných domů
- dochované venkovské usedlosti a statky
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- zahrady přímo související s rodinnými domy

Podmíněně přípustné využití

- veřejné občanské vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží obyvatelům města, např. lékařské ordinace, školka, apod.
- komerční občanská vybavenost, jako jsou obchody, restaurace, vinárny, cukrárny, apod., ale jen jako vestavěná občanská komerční vybavenost do 100 m2 zastavěné plochy,
- sportoviště a dětské hřiště, jen do 250 m2 plochy, otevřené - kurty na tenis, volejbal, nohejbal, apod.

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – max. ~~1~~ 2NP bez možnosti podkroví nebo 1NP s možností využití podkroví
- tvar střech – sedlové nebo polovalbové
- min. velikost stavebního pozemku – min. ~~600~~ 800m2 (nepoužije se, pokud je daná vymezená zastavitelná plocha nebo již existující proluka s možností výstavby menší)
- pro plochy Z.09, Z.10, Z.12, Z.13 platí následující: k povolování jednotlivých staveb a stavebních záměrů musí být zohledněn vliv hluku z navržených trafostanic na navržené bydlení
- na ploše Z.11 je nutno plně respektovat ochranné pásmo stávajícího vedení 220 kV a návrh možného vymezení koridoru pro dvojitá vedení 400 kV Milín-Sokolnice, Milín-elektrárna Orlík dle Politiky územního rozvoje ČR

RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

Hlavní využití

- plochy individuální rekreace zahrnují převážně pozemky staveb pro rodinnou rekreaci zpravidla soustředěných do chatových lokalit, součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky

Přípustné využití
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- stávající chatové lokality, vč. možného rozšíření stávajících chatových objektů
- přímo související zahrady
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití
- pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s individuální rekreací, například veřejná prostranství, rekreační louky

Nepřípustné využití
- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití vč. výstavby nových chatových objektů

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu
- výška staveb – max. 1 NP s možností podkroví nebo stávající
- zastavěná plocha pozemku – max: 40%
- tvar střech – sedlové nebo polovalbové
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se
- pro plochy Z.21, Z.22, Z.23, Z.24 platí podmínka předchozí souhlasu orgánu státní správy lesů s jakoukoliv výstavbou

RH – REKREACE HROMADNÁ

Hlavní využití
- plochy rekreace s vyšší koncentrací návštěvnosti a soustředěním rekreantů; plochy zahrnují převážně pozemky ubytovacích nebo stravovacích zařízení a služeb spojených s rekreací soustředěných do ploch charakteru rekreačních středisek, dále autokempy, karavan-kempy, veřejná tábořiště, apod., součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, malé vodní plochy a toky, doplňkovou součástí ploch mohou být pozemky další vybavenosti, která nesnižuje kvalitu prostředí a je slučitelná s rekreačními aktivitami

Přípustné využití
- pozemky staveb pro hromadnou rekreaci
- stávající kempy vč. chatových objektů vč. jejich možného rozšíření
- rekreační louky
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití
- stravování, kuchyně, sociální zařízení, vrátnice, obchody apod. s podmínkou, že je součástí daného rekreačního areálu a provozně s ním přímo souvisí, nové stavby do 60 m2, stávající stavby s možností dostavby do 150 m2 nad stávající půdorys
- sportoviště a dětské hřiště, jen do 250 m2 plochy, otevřené jako jsou kurty na tenis, volejbal, nohejbal, apod.

Nepřípustné využití
- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu
- výška staveb – max. 1 NP s možností podkroví
- zastavěná plocha pozemku – nestanovuje se
- tvar střech – sedlové nebo polovalbové
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se

RX – REKREACE JINÁ

Hlavní využití
- plochy rekreace, které nelze zařadit do předchozích typů a je třeba pro ně stanovit zvláštní podmínky, zde plochy pláží na břehu Orlické přehrady s možností umístění kempů a tábořišť zároveň plnící funkce vodní nádrže Orlík jako vodohospodářského díla

Přípustné využití
- stávající kempy vč. chatových objektů vč. jejich možného rozšíření
- rekreační louky
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití
- sociální zařízení, vrátnice, drobné obchody, apod. s podmínkou, že je součástí daného rekreačního areálu a provozně s ním přímo souvisí, nové stavby do 60 m2, stávající stavby s možností dostavby do 150 m2 nad stávající půdorys, netvořící překážku v případě zatopení při zvýšené hladině přehradní nádrže a vždy jen se souhlasem správce toku
- sportoviště a dětské hřiště, jen do 250 m2 plochy, otevřené jako jsou kurty na plážový tenis, plážový volejbal, nohejbal, apod., vždy jen přírodního charakteru netvořící překážku v případě zatopení při zvýšené hladině přehradní nádrže

Nepřípustné využití
- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu
- výška staveb – přízemní do 6m výšky
- zastavěná plocha pozemku – nestanovuje se
- tvar střech – sedlové nebo polovalbové
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

Hlavní využití
- plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti zahrnující druhy veřejné vybavenosti v oblastech výchovy a vzdělávání, sociálních služeb a péče o rodinu, zdravotních služeb, kultury, veřejné správy a

ochrany obyvatelstva (integrovaného záchranného systému), součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí

Přípustné využití
- plochy pro umístění staveb a zařízení místní i nadřazené veřejné vybavenosti
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, sakrální stavby
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky souvisejících veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití
- ubytování zaměstnanců – jen pro zaměstnance nebo úředníky a pouze vestavěné

Nepřípustné využití
- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu
- výška staveb – stávající
- zastavěná plocha pozemku – nestanovuje se
- tvar střech – stávající
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se

OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ

Hlavní využití
- plochy pro umístění staveb a zařízení komerční občanské vybavenosti pro administrativu, služby, ubytování, stravování, výstavní plochy a areály, nákupní a zábavní centra a dále kulturu, zdravotnictví a rehabilitaci - většinou plošně rozsáhlé areály s vysokými nároky na dopravní obsluhu, součástí plochy mohou být veřejná prostranství, zeleň a vodní plochy, parkovací plochy i hromadné garáže s motoristickými službami včetně nezbytné související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití
- plochy pro umístění staveb a zařízení místní i nadřazené komerční vybavenosti obchody,
- čerpací stanice, restaurace, hotely, provozovny služeb, apod.
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru do 500 m2
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky souvisejících veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití
- ubytování zaměstnanců – jen pro zaměstnance provozovatele a pouze vestavěné
- vyloučeno je umísťování nákupních center a zábavných center, plošně rozsáhlých areálů s vysokými nároky na dopravní obsluhu, hromadných garáží a ploch pro umístění staveb a zařízení nadřazené komerční vybavenosti na území památkové zóny a ochranného pásma

Nepřípustné využití
- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu
- výška staveb – 12 m do hřebene nebo nejvyššího bodu stavby
- zastavěná plocha pozemku – nestanovuje se
- tvar střech – nestanovuje se
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT

Hlavní využití
- plochy pro umístění sportovních a tělovýchovných zařízení jako jsou např. sportovní stadiony, hřiště, haly, tělocvičny, plavecké bazény a areály, rehabilitační zařízení, tyto plochy mohou zahrnovat i zařízení maloobchodní, veřejného stravování a ubytování s přímou vazbou na hlavní náplň území a dále vodní plochy a toky, plochy zeleně a nezbytné související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití
- plochy pro umístění staveb a zařízení sportovní vybavenosti
- fotbalové hřiště a jeho zázemí (šatny, kabiny, apod.)
- víceúčelové hřiště a sportoviště vč. krytých sportovních hal
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky souvisejících veřejných prostranství
- oplocení hřišť a kurtů

Podmíněně přípustné využití
- stavby a zařízení pro pořádání kulturních a společenských akcí (amfiteátr, parkování) jen jako dočasné stavby nebo zařízení nestavební povahy
- na území památkové zóny a OP jsou vyloučeny plavecké bazény, víceúčelová hřiště a sportoviště vč. krytých sportovních hal

Nepřípustné využití
- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu
- výška staveb – max. 10 m
- zastavěná plocha pozemku – nestanovuje se
- tvar střech – stávající
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se

OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY

Hlavní využití

- plochy veřejných i vyhrazených hřbitovů a pohřebišť, které zahrnují stavby a zařízení sloužící výhradně pro jejich potřeby, včetně kolumbárií, smutečních obřadních síní a krematorií, dále doprovodnou a izolační zeleň, vodní plochy a toky a nezbytnou související dopravní a technickou infrastrukturu

Přípustné využití
- hřbitov
- kolumbárium
- márnice
- oplocení hřbitova (hřbitovní zeď)
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky souvisejících veřejných prostranství

Nepřípustné využití
- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu
- výška staveb – stávající
- zastavěná plocha pozemku – stávající
- tvar střech – nestanovuje se
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se

ZU – ZELEŇ VŠEOBECNÁ

Hlavní využití
- plochy s převažujícím zastoupením nelesní vegetace, jež pozitivně ovlivňuje obytný standard sídla, mikroklimatické a hygienické podmínky i vodní režim v území, kdy na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití a zhoršit podmínky pro existenci vegetace.

Přípustné využití
- veřejná a sídelní zeleň
- shluky a skupiny náletů a dřevin
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití
- zpevněné plochy, pomníky, malá náměstíčka, hřiště, apod., vždy ale nesmí toto podmíněně přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití a zhoršit podmínky pro existenci stávající vegetace
- oplocení je jako součást veřejného prostoru např. u sportoviště nebo pomníku

Nepřípustné využití
- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu
- zástavba bude vždy řešena jako přízemní bez pobytových místností o max. výšce 3 m

ZZ – ZELEŇ ZAHRADY A SADY

Hlavní využití

- plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám, v územním plánu vymezené jako samostatná plocha zeleně, protože je žádoucí tyto funkce v území stabilizovat a dále rozvíjet, kdy tyto plochy příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky a z těchto důvodů jsou také zařazeny do systému sídelní zeleně, kdy na ploše takovéto zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace

Přípustné využití

- soukromé plochy pro zahradnické a sadovnické využití
- shluky a skupiny náletů a dřevin
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- oplocení
- stavby pro zahradnické a sadovnické využití (sklad nářadí, sklad ovoce, skleník, udírna, apod.)

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- zástavba bude vždy řešena jako přízemní bez pobytových místností o max. ploše do 40 m2 a max. výšce 3 m

SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Hlavní využití

- plochy smíšené obytné venkovské se obvykle vymezují ve venkovských sídlech zejména pro bydlení (včetně hospodářského zázemí), obslužnou sféru a výrobní činnosti, včetně zemědělských, omezeného rozsahu, tak aby byla zachována kvalita obytného prostředí a pohoda bydlení, součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky

Přípustné využití

- pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky staveb pro ubytování (penzióny, malé hotely)

Podmíněně přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

Nepřípustné využití
- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu
- výška staveb – max. ~~1~~ 2NP bez možnosti podkroví nebo 1NP s možností využití podkroví. 1NP s možností obytného podkroví
- tvar střech – sedlová nebo polovalbová
- min. velikost stavebního pozemku – 800 m^2 (nepoužije se, pokud je daná lokalita menší)
- pro plochy SV.18, SV.01 a SV.20 platí, že umisťování staveb je zde možné pouze při plném respektování ochranného pásma lesa
- pro plochu Z.11 (SV.11) je plocha omezena na 1RD stavební pozemek a bude pro ni doplněna podmínka plného respektování ochranného pásma stávajícího vedení 220kV

DS – DOPRAVA SILNIČNÍ

Hlavní využití
- plochy pro umístění staveb a zařízení silniční dopravy místního a nadmístního významu, tj. silnice II. a III. třídy a vybrané místní komunikace a jejich funkční součásti a dále plochy a stavby dopravních zařízení a vybavení, např. autobusové zastávky a nádraží, odstavná stání a parkovací plochy pro autobusy, nákladní i osobní automobily, garáže, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot a další účelové stavby spojené se silniční dopravou, součástí těchto ploch mohou být pozemky doprovodné a izolační zeleně a nezbytná související zařízení technické infrastruktury za podmínky, že nejsou z bezpečnostních a provozních důvodů vyloučena

Přípustné využití
- plochy silniční dopravy, plochy vodní dopravy, parkoviště, odstavné plochy, přívozy, plochy kombinované dopravy
- silniční pozemky silnic II. a III. třídy, pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně
- místní a účelové komunikace vč. pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně
- parkoviště a odstavná stání
- cyklostezky, pěší propojení
- zázemí přístavů a přístavišť na břehu, vč. nástupů na přívozy

Nepřípustné využití
- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu
- přízemní budovy s plochou střechou či pultovou s mírným sklonem výškově omezeny na 3,5 m

TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ

Hlavní využití

- plochy technické infrastruktury zahrnují zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody, kdy součástí těchto ploch mohou být i pozemky související dopravní infrastruktury

Přípustné využití

- stavby a zařízení technické infrastruktury – vodohospodářské (pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení vodovodů a vodojemů, pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení kanalizací a čistíren odpadních vod
- stavby a zařízení technické infrastruktury – energetika (plyn, elektro, vytápění)
- stavby a zařízení technické infrastruktury – elektronické komunikace
- pozemky související dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- stavby budou výškově omezeny pouze na přízemní budovy s plochou střechou či pultovou s mírným sklonem výškově omezeny na 5m

VU – VÝROBA VŠEOBECNÁ

Hlavní využití

- plochy výroby všeobecné mohou zahrnovat stavby a zařízení pro průmysl, výrobu a skladování (těžba, hutnictví, výroba, služby, skladování, nakládání s odpady), součástí plochy mohou být lokální veřejná prostranství, místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky, případně zařízení vybavenosti a služeb související s hlavním využitím

Přípustné využití

- skladové areály malého i velkého rozsahu, obvykle s velkými nároky na dopravní dostupnost
- stavby pozemky zemědělských staveb, obvykle s negativními projevy vůči svému okolí
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení přímo souvisejícího s danou výrobou
- pozemky veřejných prostranství (vč. veřejné zeleně)

Podmíněně přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení přímo nesouvisejícího s výrobou, např. pozemky čerpacích stanic PHM, obchody, služby, apod., vždy s podmínkou prokázání dodržení hygienických a bezpečnostních podmínek v návazné projektové dokumentaci u všech výše uvedených staveb

Nepřípustné využití
- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu
- nová zástavba bude vždy řešena do max. výšky 10m od rostlého terénu, výjimkou mohou, ve zvlášť odůvodněných případech, tvořit stavby charakteru věží, tj. vysoké stavby s malým půdorysem do 16m^2 (např. násypky, odvětrání, zařízení technologie apod.)

VT – VÝROBA TEŽKÁ A ENERGETIKA

Hlavní využití
- plochy těžké výroby zahrnují převážně stavby a zařízení těžkého průmyslu a energetiky, např. hutnictví a metalurgie, výroby stavebních materiálů a prvků, těžkého strojírenství, zbrojní výroby, výroby a zpracování surovin, chemického průmyslu a petrochemie, těžké energetiky, asanačních služeb apod., do ploch pro těžkou výrobu je možné situovat i provozy a zařízení lehké výroby a skladování, kdy součástí plochy mohou být lokální veřejná prostranství, místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky, případně zařízení vybavenosti a služeb související s hlavním využitím – zde pro tento územní plán pouze a výhradně těleso hráze a vodní elektrárně Orlík včetně všech přímo souvisejících staveb

Přípustné využití
- těleso hráze a vodní elektrárně Orlík včetně všech přímo souvisejících staveb
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení přímo souvisejícího s danou výrobou
- pozemky veřejných prostranství (vč. veřejné zeleně)

Podmíněně přípustné využití
- nestanovuje se

Nepřípustné využití
- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu
- nová zástavba bude vždy řešena do max. výšky 10m od rostlého terénu, výjimkou mohou, ve zvlášť odůvodněných případech, tvořit stavby charakteru věží, tj. vysoké stavby s malým půdorysem do 24 m^2 (např. násypky, odvětrání, zařízení technologie apod.)

VZ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ

Hlavní využití
- plochy zemědělské nebo lesnické výroby zahrnují převážně stavby živočišné a rostlinné zemědělské výroby, např. areály zemědělských služeb, zahradnictví, areály zpracování dřevní hmoty, areály rybochovných zařízení, apod., součástí plochy mohou být místní technická a dopravní infrastruktura,

zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky, případně zařízení vybavenosti a služeb související s hlavním využitím

Přípustné využití
- samostatně vymezené plochy staveb pro zemědělskou a lesnickou výrobu, skladování zemědělských či lesnických produktů a zemědělských staveb
- skladové areály malého i velkého rozsahu, obvykle s velkými nároky na dopravní dostupnost
- stavby pozemky zemědělských staveb, obvykle s negativními projevy vůči svému okolí
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení přímo souvisejícího s danou výrobou
- pozemky veřejných prostranství (vč. veřejné zeleně)

Podmíněně přípustné využití
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení přímo nesouvisejícího s výrobou, např. pozemky čerpacích stanic PHM, obchody, služby, apod., vždy s podmínkou prokázání dodržení hygienických a bezpečnostních podmínek v návazné projektové dokumentaci u všech výše uvedených staveb

Nepřípustné využití
- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu
- nová zástavba bude vždy řešena do max. výšky 10m od rostlého terénu, výjimkou mohou, ve zvlášť odůvodněných případech, tvořit stavby charakteru věží, tj. vysoké stavby s malým půdorysem do 16m^2 (např. násypky, odvětrání, zařízení technologie apod.)

WT – VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ

Hlavní využití
- do ploch vodních a vodohospodářských se zahrnují zejména pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, kdy vymezením ploch vodních a vodohospodářských se zajišťují územní podmínky zejména pro nakládání s vodami, pro ochranu před suchem nebo před škodlivými účinky vod, pro žádoucí regulaci vodního režimu území či pro plnění dalších funkcí území, které stanovují právní předpisy na úseku vod a ochrany přírody a krajiny

Přípustné využití
- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, příbřežní pásmo a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky zeleně a prvků ÚSES

Podmíněné přípustné využití
- plochy pro sportovně rekreační využití související s vodní plochou a pobytovou rekreací (pláže, sportovní hřiště apod.), mimo prvky ÚSES, vždy jen nestavební povahy

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu
- nejsou stanovovány

WX – VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ JINÉ

Hlavní využití
- jiné typy ploch vodních, vodních toků a vodohospodářských ploch, které nelze zařadit do předchozích typů a je třeba pro ně stanovit zvláštní podmínky, zde výhradně pláže a břehy Orlické přehrady, které kromě své primární vodohospodářské funkce mohou sloužit též pro rekreaci

Přípustné využití
- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, příbřežní pásmo a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- pozemky pro rekreaci bez možnosti výstavby

Podmíněné přípustné využití
- plochy pro sportovně rekreační využití související s vodní plochou a pobytovou rekreací (pláže, sportovní hřiště apod.), při zachování stávajících staveb a se zachováním stávajícího využití

Nepřípustné využití
- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu
- změny stávajících staveb nesmí navyšovat objem (výšku i půdorys) stavby stávající

AU – ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití
- plochy zemědělské všeobecné mohou zahrnovat více druhů produkčních ploch zemědělského půdního fondu, případně ostatní zemědělsky obhospodařované plochy, součástí plochy mohou být účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření, a plochy nezbytné technické infrastruktury

Přípustné využití
- pole
- louky a pastviny

Podmíněně přípustné využití
- ovocné sady
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky zeleně a prvků ÚSES

- výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m2 a hloubka max. 6 m u hráze
- úpravy silnic, souladné s koncepcí dopravní infrastruktury
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělskou prvovýrobu do 50 m^2
- podmínkou pro výše uvedené je souhlas příslušných orgánů ochrany ZPF a ochrany ŽP, pokud je dle zvláštního předpisu vyžadován, v případě staveb též splnění všech požadavků stavebního zákona a ostatních právních předpisů v rámci navazujících správních řízení

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vč. pevného oplocení

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- zástavba bude vždy řešena jako přízemní, vysoké stavby a konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině (sila, velké seníky apod.) jsou tímto územním plánem ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona výslovně zakázány

LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití

- plochy lesní vymezené pro zajištění územních podmínek potřebných pro plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa v řešeném území, součástí plochy mohou být pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství; pozemky související dopravní a technické infrastruktury; drobné vodní plochy

Přípustné využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- stavby a zařízení pro myslivost (posedy, krmelce apod.)
- lesní cesty a svážnice vč. zářezů, násypů, můstků a všech s nimi přímo souvisejících staveb
- vodní plochy v rámci PUPFL do 50 m^2 a hloubka max. 3 m u hráze

Podmíněně přípustné využití

- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro lesní hospodářství s podmínkou minimalizace rozsahu na nezbytnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb,
- výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m^2 a hloubka max. 6 m u hráze
- pro p.p.č. 17/1 v k.ú. Zbenické Zlákovice je připuštěné vybudování „ostrovní chaty“ charakteru stavby „TINY HOUSE“, stavby bez napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, stavby do max. půdorysné plochy 50 m2, kdy stavba bude muset mít zajištěn odvoz odpadů vč. odpadních vod

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vč. oplocení pozemků

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- veškeré stavby a zařízení, které neslouží k plnění funkce lesa, jsou na těchto plochách zakázány, a to i ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona

- v lokalitách označených LU.05, LU.06, LU.07 platí podmínka, kdy stávající plochy pro mobilní zařízení zůstanou v nezastavitelném území jako plochy lesa nebo trvale travních porostů s možností dočasného umístění mobilních zařízení (bez možnosti trvalého zpevnění plochy pod nimi), se zákazem jakékoliv další výstavby

~~LX – LESNÍ JINÉ~~

~~Hlavní využití~~

- ~~plochy lesní vymezené pro kombinaci zajišťující splnění územních podmínek potřebných pro plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa v řešeném území a funkce rekreační, součástí plochy mohou být pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství; pozemky související dopravní a technické infrastruktury; drobné vodní plochy, navíc v tomto případě i stávající zpevněné plochy pro tábořiště a parkování karavanů~~

~~Přípustné využití~~

- ~~pozemky určené k plnění funkcí lesa~~
- ~~pozemky zeleně a prvků ÚSES~~
- ~~stavby a zařízení pro myslivost (posedy, krmelce apod.)~~
- ~~lesní cesty a svážnice vč. zářezů, násypů, můstků a všech s nimi přímo souvisejících staveb~~
- ~~vodní plochy v rámci PUPFL do 50 m^2 a hloubka max. 3 m u hráze~~

~~Podmíněně přípustné využití~~

- ~~pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro lesní hospodářství s podmínkou minimalizace rozsahu na nezbytnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb,~~
- ~~výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m^2 a hloubka max. 6 m u hráze~~
- ~~nové zpevněné plochy pro tábořiště a parkování karavanů s podmínkou přímé návaznosti na stávající, již existující, plochy a za současné podmínky souhlasu orgánů ochrany životního prostředí a správce vodního toku~~

~~Nepřípustné využití~~

- ~~vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vč. oplocení pozemků~~

~~Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu~~

- ~~veškeré stavby a zařízení, které neslouží k plnění funkce lesa, a kromě zpevněných ploch pro tábořiště a parkování karavanů za podmínek výše uvedených jsou na těchto plochách zakázány, a to i ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona~~

NU – PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití

- plochy přírodní vymezené pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev v řešeném území, do ploch přírodních se zahrnují plochy

požívající zvláštní ochranu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny, kvalitní přírodě blízká společenstva, která dosud nepožívají zákonnou ochranu, ale je žádoucí, aby v řešeném území funkce plochy přírodní plnila, součástí plochy mohou být účelové komunikace, drobné vodní plochy a toky a nezbytná liniová vedení technické infrastruktury

Přípustné využití
- prvky ÚSES a ZCHÚ
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků a vegetačního doprovodu vodního toku bez rozlišení převažujícího způsobu využití, bez intenzivního zemědělského obhospodařování, typicky extenzivně využívané louky
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- remízky, aleje, skupiny náletových dřevin
- přírodní solitéry v krajině (kamenné vyvřeliny apod.)
- mokřady

Podmíněně přípustné využití
- stavby pro ochranu přírody a krajiny, stavby pro myslivost (zvěřní políčka, okusové plochy apod.), polní cesty, sváznice, zařízení technické infrastruktury (např. vrty), malé vodní nádrže s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití) a max. plocha do 200 m^2, kdy platí podmínka pro vše výše uvedené – minimalizace rozsahu staveb na nezbytnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb a jen za splnění všech zákonných podmínek vč. souhlasných stanovisek příslušných orgánů ochrany přírody

Nepřípustné využití
- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu
- veškeré stavby a zařízení, neuvedené výše, jsou na těchto plochách zakázány, a to i ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona

MU – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití
- v prostorech, kde není možné, nebo účelné stanovit jeden převažující způsob využití území se vymezují plochy smíšené nezastavěného území, kdy tyto plochy mohou zahrnovat pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, případně pozemky s přirozenými nebo přírodě blízkými ekosystémy

Přípustné využití
- smíšené plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- stavby pro ochranu přírody a krajiny

- vodní plochy do 200 m^2

Podmíněně přípustné využití

- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, pro lesní hospodářství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury s podmínkou minimalizace zásahu do prvku ÚSES, u biokoridorů preferovat kolmé křížení, nikoliv souběh
- výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m2 a hloubka max. 6 m u hráze,
- výše uvedené s podmínkou minimalizace rozsahu na nezbytnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb, a mimo plochy ÚSES

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- veškeré stavby a zařízení, neuvedené výše, jsou na těchto plochách zakázány, a to i ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

[37] V rámci změny územního plánu byly vymezeny plochy pro následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Kód	Název záměru	Charakter veřejně prospěšné stavby
D1	Komunikace pro napojení plochy Z.15	Veřejně prospěšná dopravní infrastruktura
D2	Komunikace pro napojení ploch Z.05, Z.06	Veřejně prospěšná dopravní infrastruktura
D3	Komunikace pro napojení ploch Z.12, Z.13, Z.14	Veřejně prospěšná dopravní infrastruktura
D4	Komunikace pro napojení plochy Z.26	Veřejně prospěšná dopravní infrastruktura
VD3	Koridor vodní dopravy - Vltava, Třebenice, ř. km 92,0 - hranice Jihočeského kraje,	Veřejně prospěšná dopravní infrastruktura
E1	Trafostanice pro napojení ploch Z.09, Z.10	Veřejně prospěšná technická infrastruktura
E2	Přívodní vedení pro trafostanici E1	Veřejně prospěšná technická infrastruktura
E3	Záměr vedení zvláště vysokého napětí	Veřejně prospěšná technická infrastruktura
E4	Trafostanice pro napojení ploch Z.12, Z.13	Veřejně prospěšná technická infrastruktura
E5	Přívodní vedení pro trafostanici E4	Veřejně prospěšná technická infrastruktura
K1	Páteřní kanalizační sběrač Bohostice - jihovýchod	Veřejně prospěšná technická infrastruktura
K3	Páteřní kanalizační sběrač Bohostice - západ	Veřejně prospěšná technická infrastruktura
K4	Páteřní kanalizační sběrač Bohostice - centrum	Veřejně prospěšná technická infrastruktura
K5	Páteřní kanalizační sběrač Bohostice - na ČOV	Veřejně prospěšná technická infrastruktura
V1	Páteřní vodovodní řad Bohostice - jihovýchod	Veřejně prospěšná technická infrastruktura
V2	Vodojem - rozšíření o mísící komoru	Veřejně prospěšná technická infrastruktura

H. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA

[38] Kompenzační opatření nejsou navrhována.

I. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

[39] Územní plán stanovuje etapizaci pro plochy Z.09, Z.10 a Z.26 v podobě vyžadující zástavbu od centra sídla směrem do volné krajiny.

J. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

Pro účely tohoto opatření obecné povahy se rozumí:

- zastavitelným/urbanizovaným územím množina tvořená zastavěným územím a zastavitelnými plochami,
- hranicí zastavitelného území hranice oddělující nezastavěné území od zastavitelného území; čára oddělující zástavbu od volné krajiny,
- zastavitelná plocha je definována pro potřeby tohoto opatření obecné povahy jako polygon vymezený v kap. „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“ územního plánu a ve Výkrese základního členění opatřený unikátním kódem, zastavitelné plochy se mohou dělit na jednotlivé stavební bloky,
- blokem ucelená část lokality tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a zpravidla vymezená uliční čarou; bloky se rozlišují na stavební a nestavební,
- uličním prostranstvím část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství je obvykle vymezeno uliční čarou a může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami,
- stromořadím je převážně souvislá liniová výsadba stromů ve vymezeném prostoru, zejména podél ulic a cest,
- podlažím přístupná část budovy vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu, nebo vrchním lícem hrubé podlahy na terénu, nebo konstrukcí střechy; za jedno podlaží se považují i ty části budovy, které mají rozdílné úrovně podlah až do výšky poloviny tohoto podlaží,
- podzemním podlažím podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu stavby,
- nadzemním podlažím každé podlaží kromě podlaží podzemních, a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního,
- ustupujícím podlažím podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné hrany převažující roviny vnější obvodové stěny budovy,
- podkrovním podlažím podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím, popřípadě nad ustupujícím nebo jiným podkrovním podlažím, převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy,
- nadzemní částí stavby část stavby nad úrovní přilehlého upraveného terénu,
- hrubou podlažní plochou součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy,

- **pozemkem rodinného domu** stavební pozemek zastavěný stavbou rodinného domu a dalšími doplňkovými stavbami,
- **plocha pozemku** je pro celková výměra stavebního pozemku (viz ust. § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona) vymezeného a určeného k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje, anebo regulačním plánem,
- **počet parcel** je maximální možné nepřekročitelné (ale vždy podkročitelné) množství stavebních pozemků, na kterou je danou zastavitelnou plochu možné v navazujících řízeních rozdělit,
- **zastavěná plocha pozemku** je zastavěnou plochou pozemku součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb,
- **zastavěná plocha stavby** je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžií a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny, kdy pro potřeby tohoto opatření obecné povahy a nad rámec § 13 stavebního zákona se do zastavěné plochy pozemku se započítávají veškeré stavby a výrobky plnící funkci stavby, vč. zpevněných komunikací (vjezdy ke garážím, pevné terasy, zámkové dlažby, okapové chodníky, pevné bazény, pergoly, přístřešky, zahradní domky, pevné domácí udírny apod.),
- **zastavitelnost** je poměr mezi plochou pozemku a zastavěnou plochou pozemku a je vztažena na každý budoucí stavební pozemek, kdy v případě následného rozdělení stavebního pozemku na 2 nebo více stavebních pozemků musí být tato podmínka splněna na všech nových stavebních pozemcích, ale i na stávajícím stavebním pozemku, tj. nesmí být od již vymezeného a do katastru nemovitostí zapsaného stavebního pozemku oddělena taková část, kdy zbytek původního stavebního pozemku přestane splňovat tuto podmínku (např. oddělím zahradu od rodinného domu a zbytkový pozemek kolem rodinného bude mít plochu pozemku namísto původních 1000 m2 jen 400 m2 a zastavěná plocha pozemku mi stoupne z 33 % na 75 %, toto je zapovězeno),
- **procentem zeleně** minimální požadovaný podíl nezastavěných a nezpevněných ploch na pozemku, tzv. biologicky aktivních ploch, umožňujících vsakování dešťových srážek, do tohoto procenta zeleně se nezapočítávají plochy zpevněné např. zatravňovacími dlaždicemi, okapové chodníčky, bazény, venkovní kuchyně, pařeniště, fóliovníky, pergoly, zahradní přístřešky a podobné stavby a prvky zahrad,
- **stavba** je definována souladu s ust. § 5 odst. 1 stavebního zákona takto: stavbou se rozumí stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě, za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby,
- **regulativy** jsou podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území,
- **výškou zástavby** se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu po úroveň hlavní římsy,
- **interakčním prvkem** doplňující část ÚSES; jde o lokality, které umožňují život těch druhů organismů, které se podílejí na udržování stability v intenzivně využívaných málo stabilních územích sousedících s ÚSES,

- lokalita je plocha nebo soubor ploch, popřípadě část plochy, vymezená na základě převažujícího charakteru.

Pozn.

- V souladu s materiálem „Metodické sdělení k postupu pořizování územních plánů a jejich změn po 30.6.2024“ byla upravena struktura textové části výroku územního plánu a upraveny názvy jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití, dále byly vypuštěny některé definice pojmů, které byly v mezidobí definovány novým stavebním zákonem.
- V souladu s požadavky nového stavebního zákona je grafická část územního plánu zpracována v datovém modelu pro tvorbu územních plánů „Standard vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 2. vydání, Verze 2.1.2023“, pro veřejné projednání bude nahrazeno v tu dobu aktuálním datovým modelem.