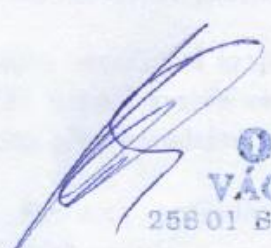
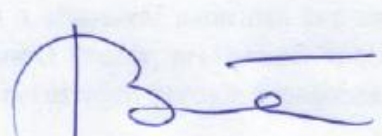


Územní plán VÁCLAVICE

FINÁLNÍ PODOBA

TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení správního orgánu, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Václavice, dne <u>27.11.2020</u> , pod č. usn. <u>3/9/2020</u>
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	<u>19.11.2020</u>
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Zdeněk Votruba, starosta obce Václavice	Ing. arch. Radek Boček, osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků dle ust. § 24 stavebního zákona
 OBEC VÁCLAVICE 258 01 Benešov u Prahy <i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>	 OBEČNÍ ÚŘAD VÁCLAVICE 258 01 Benešov u Prahy <i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>

Projektant:

Design M.A.A.T., s. r. o., IČ: 281 47 588

Autor koncepce: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.
Projektant: Monika Juráčková
Projektant ÚSES: Ing. Jiří Horatlík

Listopad 2020

OBSAH

1.	Vymezení zastavěného území	6
2.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	7
2.1.	Základní koncepce rozvoje území obce	8
2.2.	Přírodní hodnoty	8
2.3.	Kulturní hodnoty	8
2.4.	Hodnoty civilizační	9
3.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	10
3.1.	Urbanistická koncepce	10
3.2.	Vymezení zastavitelných ploch	11
3.3.	Systém sídelní zeleně.....	15
4.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	16
4.1.	Dopravní infrastruktura	16
4.2.	Technická infrastruktura.....	17
4.3.	Občanské vybavení veřejné infrastruktury	19
4.4.	Veřejná prostranství	19
4.5.	Návrh řešení požadavků civilní ochrany	20
5.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	22
5.1.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití	22
5.2.	Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení ploch pro ÚSES	22
5.3.	Prostupnost krajiny	23
5.4.	Protierozní opatření, ochrana před povodněmi	23
5.5.	Rekreace.....	24
5.6.	Dobývání ložisek nerostných surovin.....	24
6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování 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, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	25

6.1.	Zastavěné území a zastavitelné plochy	26
6.1.1.	BV – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské.....	26
6.1.2.	BVo – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem.....	27
6.1.3.	SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské.....	28
6.1.4.	OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	29
6.1.5.	OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchovná a sportovní zařízení	30
6.1.6.	PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	30
6.1.7.	ZV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň.....	31
6.1.8.	ZS – PLOCHY ZELENĚ – soukromá a vyhrazená.....	31
6.1.9.	ZP – PLOCHY ZELENĚ – přírodního charakteru.....	32
6.1.10.	VD – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – drobná a řemeslná výroba.....	32
6.1.11.	VL – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl	33
6.1.12.	VZ – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba.....	34
6.1.13.	TI – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 35	
6.1.14.	DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční.....	36
6.1.15.	DSm – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní komunikace.....	36
6.1.16.	DSú – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – účelové komunikace	37
6.2.	Plochy přírody a krajiny.....	38
6.2.1.	W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	38
6.2.2.	NZo – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda.....	39
6.2.3.	NZt – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalé travní porosty	40
6.2.4.	NL – PLOCHY LESNÍ – pozemky určené k plnění funkcí lesa	41
6.2.5.	NSp – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – přírodní	42
6.2.6.	PLOCHY BIOCENTER, BOKORIDORŮ A INTERAKČNÍCH PRVKŮ.....	43
6.3.	Výstupní limity – podmínky pro využití ploch.....	45
7.	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.....	46
7.1.	Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS).....	46
7.2.	Vymezení veřejně prospěšných opatření (VPO).....	47
7.3.	Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	47
8.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	48
9.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	49
10.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro její pořízení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	50
11.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	52
12.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	53

Obec Václavice

Zastupitelstvo obce Václavice, příslušné podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška),

vydává Územní plán Václavice:

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno projektantem ke dni 1. 1. 2020.

Vymezené zastavěné území je vyznačeno v grafické části dokumentace. Ve výkresové části územního plánu (dále jen „ÚP“) je zobrazeno ve výkrese základního členění území a v hlavním výkresu (výkresy N1, N2).

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Vysvětlení pojmů použitých v textové části územního plánu

Nízkopodlažní zástavba = zástavba do dvou nadzemních podlaží a podkroví, zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 6 metrů ke koruně okapové římsy. Hladina hřebene střechy se zpravidla pohybuje v rozmezí 8–12 metrů.

Středněpodlažní zástavba = zástavba do tří nadzemních podlaží a podkroví, zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 10 metrů ke koruně okapové římsy. Hladina hřebene střechy se zpravidla pohybuje v rozmezí 11–15 metrů.

Malé objemy staveb = zástavba nízkopodlažní, zpravidla do 150 m² zastavěné plochy.

Středně velké objemy staveb = zástavba nízkopodlažní až středněpodlažní, zpravidla v rozmezí 150–500 m² zastavěné plochy.

Velké objemy staveb = zástavba středněpodlažní a zpravidla nad 500 m² zastavěné plochy.

Organicky tvarovaná parcela = parcela ve tvaru mnohostěnu, není obdélníkem ani čtvercem, přibližující se k charakteru původní parcelace venkovské zástavby.

Včelíny jako statická a mobilní zařízení

Objekty pro umístění včelích úlů (dřevěných, montovaných, umístěných jako pojízdných), včetně prostoru pro uskladnění nezbytného materiálu a nářadí.

Režim ploch přírody a krajiny

Jedná se o území extravilánu, tedy území nezastavěné a nezastavitelné, s výjimkou přípustných a podmíněně přípustných funkcí daných kapitolou 6.

Malý plošný rozsah vůči vymezené ploše

Takový plošný rozsah, jehož zábor je pro vymezenou plochu nepodstatný a znatelným způsobem nesnižuje její využití.

Urbanistický ráz lokality

Je tvořen především půdorysným uspořádáním staveb a stavebních souborů do jednotlivých celků, např. zástavba izolovaná, řadová, bloková, rozvolněná apod.

Tradiční hmota

Odkazuje na historický kontext sídla a je tvořena zejména obdélnými půdorysy, jednopodlažností, sedlovými střechami a štítovými či okapovými orientacemi staveb vůči návesnímu prostoru.

Charakter zástavby

Typické zařazení staveb a stavebních souborů v rámci jedinečnosti místa, například rozvolněná zástavba, kompaktní, solitérní, řadová apod. Charakter zástavby je určen rovněž převažující podlažností, sklony střech a půdorysným uspořádáním.

2.1. Základní koncepce rozvoje území obce

Rozvoj území je rovnoměrně rozložen mezi všechna tři sídla. Pro Václavice jsou navrženy vyšší formy hustoty bydlení, u sídla Vatěkov a Zbožnice jsou míry hustoty bydlení o něco nižší. Zastavitelné plochy obklopují sídla prakticky rovnoměrně na všechny strany.

Následující vymezené přírodní a kulturní hodnoty jsou zobrazené v hlavním výkresu (N2).

2.2. Přírodní hodnoty

ÚP konkrétně vymezuje tyto přírodní hodnoty a zajišťuje jejich ochranu následovně:

- **Hodnota H1 Alej**
 - její význam je zachován tím, že je ponechána v režimu ploch přírody a krajiny. Je nepřípustné umisťovat v její ploše podélná vedení technické infrastruktury, oplocení, které by mohly ohrozit kořenový systém stromů.
- **Hodnota H2 Vrch Na vinici**
 - její význam je zachován tím, že je ponechána v režimu ploch přírody a krajiny.
- **Hodnota H3 Úvozové lesy**
 - její význam je zachován tím, že je ponechána v režimu ploch přírody a krajiny.
- **Hodnota H4 Panorama kopcovitého terénu**
 - její význam je zachován tím, že je ponechána v režimu ploch přírody a krajiny a trasovány jsou zde biocentra a biokoridory.
- **Hodnota H5 Niva Janovického potoka**
 - její význam je zachován tím, že je ponechána v režimu ploch přírody a krajiny a trasován je zde biokoridor.

2.3. Kulturní hodnoty

ÚP konkrétně vymezuje tyto kulturní hodnoty a zajišťuje jejich ochranu následovně:

- **Hodnota H6 Kostel a okolí**
 - stavby v těsném sousedství nebudou ohrožovat dominantní charakter objektu.
- **Hodnota H7 Kaplička sv. Jana Nepomuckého**
 - stavby v těsném sousedství nebudou ohrožovat dominantní charakter objektu.
- **Hodnota H8 Novogotická výklenková kaplička se zvoničkou – Zbožnice**
 - stavby v těsném sousedství nebudou ohrožovat dominantní charakter objektu.

2.4. Hodnoty civilizační

ÚP konkrétně vymezuje tyto civilizační hodnoty a zajišťuje jejich ochranu následovně:

- **Plochy občanské vybavenosti**
 - hodnoty jsou chráněny tím, že jsou ve svém statutu ponechány a vytvářejí základ veřejné infrastruktury občanské vybavenosti pro další rozvojové plochy.
- **Areály zemědělských staveb**
 - hodnoty jsou chráněny tím, že jsou ve svém statutu zachovány a jsou vymezena mezní pásma hranice negativních vlivů pro zajištění jejich ochrany.
- **Čistírna odpadních vod Václavice**
 - hodnota je chráněna tím, že rozvojové plochy ve Václavicích a Vatěkově jsou podmíněny napojením na tuto infrastrukturu.

Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo veřejného vnitrostátního/ neveřejného mezinárodního letiště Benešov. Ochranná pásma byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 28. 4. 1995 pod č.j. 1967/ILPZ/347/95.

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

3.1. Urbanistická koncepce

Václavice

Zastavěné území – jádrová část převážně s plochami bydlení venkovského

Původními dvorci rozvolněná zástavba s obdélnými půdorysy staveb, nepravidelně umístěných na organicky tvarovaných parcelách bude respektována. Charakter staveb, nebo stavebních úprav v tomto území bude respektovat urbanistický ráz této lokality. V rámci ploch zastavěného území lze vymezovat novostavby s dodržáním výše popsaných podmínek prostorového uspořádání. Zástavba nízkopodlažní, malé a středně velké objemy staveb.

V prostředí kulturní památky a v jádru sídla budou dostavby a přestavby řešeny v tradiční hmotě a charakteru.

Zastavěné území – 20. století s plochami bydlení venkovského

Stavby posazené převážně na pravidelně vymezené parcelaci čtvercového či obdélníkového uspořádání, převážně umístěné na střed parcely. Charakter novostaveb, nebo stavebních úprav v tomto území bude respektovat urbanistický ráz této lokality. Zástavba nízkopodlažní, zpravidla malé objemy staveb.

Zastavitelné území – s plochami bydlení venkovského

Novostavby budou mít obdélné půdorysy. Zástavba nízkopodlažní, malé a středně velké objemy staveb.

Vatěkov

Zastavěné území – jádrová část převážně s plochami bydlení venkovského

Volné kompoziční rozmístění zástavby nízkopodlažní malých a středně velkých objemů na organicky tvarovaných parcelách bude respektováno. Charakter staveb, nebo stavebních úprav v tomto území bude respektovat urbanistický ráz této lokality. V rámci ploch zastavěného území lze vymezovat novostavby s dodržáním výše popsaných podmínek prostorového uspořádání.

V jádru sídla budou dostavby a přestavby řešeny v tradiční hmotě a charakteru.

Zastavěné a zastavitelné území Vatěkov – 20. a 21. století s plochami bydlení venkovského

Novostavby budou mít obdélné půdorysy. Zástavba nízkopodlažní, malé objemy staveb.

Zbožnice

Zastavěné území – jádrová část s plochami bydlení venkovského s ochranným režimem

Okrouhlice s lánovými plužinami a částečnou zástavbou dvorcových nízkopodlažních usedlostí. Přísnější podmínky prostorové regulace kapitoly 6.

V jádru sídla budou dostavby a přestavby řešeny v tradiční hmotě a charakteru.

Zastavitelné území – s plochami bydlení venkovského

Novostavby budou mít obdélné půdorysy. Zástavba nízkopodlažní, malé a středně velké objemy staveb, větší výměra parcelace – rozvolněná nízkopodlažní zástavba.

3.2. Vymezení zastavitelných ploch

Plocha	Funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Územní studie
Z5	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BV-N DSm-N 2	JZ okraj sídla Václavice	<ul style="list-style-type: none"> dopravní napojení ze stávající a navržené místní komunikace DSm-N 2 max. 10 % pozemků s výměrou menší než 1200 m² výstavba v ochranném pásmu lesa je možná jen za podmínky udělení výjimky příslušným orgánem SSL 	NE
Z6	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená	BV-N ZS-N	J okraj sídla Václavice	<ul style="list-style-type: none"> dopravní napojení ze stávající a navržené místní komunikace DSm-N 2 max. 10 % pozemků s výměrou menší než 1200 m² výstavba v ochranném pásmu lesa je možná jen za podmínky udělení výjimky příslušným orgánem SSL 	ANO US1
Z7	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	J okraj sídla Václavice	<ul style="list-style-type: none"> dopravní napojení ze stávající účelové komunikace max. 1 RD 	NE
Z10	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	S okraj sídla Václavice	<ul style="list-style-type: none"> dopravní napojení ze stávající místní komunikace max. 2 RD 	NE
Z11	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	SV okraj sídla Václavice	<ul style="list-style-type: none"> minimální výměra organicky tvarované stavební parcely 1500 m² dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N 3 respektovat ochranné pásmo hřbitova vybudovat novou transformační stanici přibližně ve středu lokality včetně přírodního kabelového vedení VN 	ANO US2
Z13	Plochy občanského vybavení	OV-N	Část sídla Václavice, JV od centra	<ul style="list-style-type: none"> nízkopodlažní zástavba respektovat ochranné pásmo hřbitova přípustná je jen 1 stavba tradiční hmoty a charakteru, výrazně obdélníkové půdorysu do 200 m² zastavěné plochy dopravní napojení ze stávající místní komunikace 	NE

Plocha	Funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Územní studie
Z15	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	ZV-N DSm-N 1	Z okraj sídla Václavice	<ul style="list-style-type: none"> • plocha veř. prostranství pro plochy bydlení Z5, Z6 	NE
Z16	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BV-N DSm-N 4	V okraj sídla Václavice	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N 4 • minimální výměra stavební parcely 1200 m² • výstavba v ochranném pásmu lesa je možná jen za podmínky udělení výjimky příslušným orgánem SSL 	NE
Z24	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	Z od sídla Zbožnice	<ul style="list-style-type: none"> • stavební soubor půdorysných forem U, L, I • malý objem nízkopodlažní stavby • dopravní napojení ze stávající místní komunikace • stavby umístěny při horní patě svahu • minimální výměra stavební parcely 1400 m² • výstavba v ochranném pásmu lesa je možná jen za podmínky udělení výjimky příslušným orgánem SSL 	NE
Z25	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	JZ okraj sídla Zbožnice	<ul style="list-style-type: none"> • stavební soubor půdorysných forem U, L, I • malý objem nízkopodlažní stavby • stavby umístěny při spodní patě svahu • minimální výměra stavební parcely 1400 m² • výstavba v ochranném pásmu lesa je možná jen za podmínky udělení výjimky příslušným orgánem SSL 	NE
Z26	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BV-N DSm-N 7	Z okraj sídla Zbožnice	<ul style="list-style-type: none"> • stavební soubor půdorysných forem U, L, I • malý objem nízkopodlažní stavby • dopravní napojení ze stávající a navržené místní komunikace DSm-N 7 • stavby umístěny při horní patě svahu • minimální výměra stavební parcely 1400 m² • výstavba v ochranném pásmu lesa je možná jen za podmínky udělení výjimky příslušným orgánem SSL 	NE

Plocha	Funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Územní studie
Z34	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	JV od sídla Zbožnice	<ul style="list-style-type: none"> • stavební soubor půdorysných forem U, L, I • malý objem nízkopodlažní stavby • dopravní napojení ze stávající krajské silnice • stavby umístěny při spodní patě svahu • minimální výměra stavební parcely 1400 m² • výstavba v ochranném pásmu lesa je možná jen za podmínky udělení výjimky příslušným orgánem SSL • využití je podmíněno posouzením akustických poměrů z provozu na přilehlé silnici III/10612 a hygienických limitů hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací 	NE
Z39	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace, Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	BV-N DSm-N 8 ZV-N	V okraj sídla Vatěkov	<ul style="list-style-type: none"> • stavební soubor půdorysných forem U, L, I • malý objem nízkopodlažní stavby • dopravní napojení ze stávající a navržené místní komunikace DSm-N 8, případně je přípustné i jižní napojení ze silnice III/11434 • stavby umístěné při místní komunikaci • minimální výměra stavební parcely 1200 m² • pruh veřejného prostranství v šíři min. 5 metrů podél krajské silnice (ZV-N) • výstavba v ochranném pásmu lesa je možná jen za podmínky udělení výjimky příslušným orgánem SSL • využití je podmíněno posouzením akustických poměrů z provozu na přilehlé silnici III/10614 a hygienických limitů hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací 	NE
Z40	Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená	ZS-N	V okraj sídla Vatěkov		NE
Z42	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená	BV-N ZS-N	S okraj sídla Vatěkov	<ul style="list-style-type: none"> • stavební soubor půdorysných forem U, L, I • malý objem nízkopodlažní stavby • dopravní napojení ze stávající místní komunikace • stavby umístěné při místní komunikaci • minimální výměra stavební parcely 1200 m² 	NE

Plocha	Funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Územní studie
Z44	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	V okraj sídla Vatěkov	<ul style="list-style-type: none"> • stavební soubor půdorysných forem U, L, I • malý objem nízkopodlažní stavby • dopravní napojení ze stávající místní komunikace • stavby umístěné při místní komunikaci • minimální výměra stavební parcely 1200 m² • využití je podmíněno posouzením akustických poměrů z provozu na přilehlé silnici III/11434 a hygienických limitů hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací 	NE
Z46	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	J okraj sídla Vatěkov	<ul style="list-style-type: none"> • stavební soubor půdorysných forem U, L, I • malý objem nízkopodlažní stavby • dopravní napojení ze stávající místní komunikace • stavby umístěné při komunikaci • minimální výměra stavební parcely 1200 m² 	ANO US3
Z47	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BV-N DSm-N 12	JZ okraj sídla Vatěkov	<ul style="list-style-type: none"> • stavební soubor půdorysných forem U, L, I • malý objem nízkopodlažní stavby • dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N 12 • minimální výměra stavební parcely 1200 m² • využití je podmíněno posouzením akustických poměrů z provozu na přilehlé silnici III/11434 a hygienických limitů hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací 	ANO US3
Z53	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	JZ okraj sídla Vatěkov	<ul style="list-style-type: none"> • stavební soubor půdorysných forem U, L, I • malý objem nízkopodlažní stavby • dopravní napojení ze stávající místní komunikace • minimální výměra stavební parcely 1200 m² 	ANO US3
Z55	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace, Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	DSm-N 3 ZV-N	SV okraj sídla Václavice	<ul style="list-style-type: none"> • plocha veř. prostranství pro plochy bydlení Z11 	ANO US2

Plocha	Funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Územní studie
Z56	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N	J okraj sídla Václavice	<ul style="list-style-type: none"> • plocha veř. prostranství pro plochy bydlení Z5, Z6, Z7 	NE
Z57	Plochy technické infrastruktury	TI-N	S okraj sídla Václavice	<ul style="list-style-type: none"> • návrhová plocha technické infrastruktury pro budoucí rozšíření ČOV ve III. etapě (II. etapa intenzifikace, I. etapa využití stávající rezervy ČOV 70 E0). 	NE

3.3. Systém sídelní zeleně

Významné shluky sídelní zeleně jsou vymezeny a ponechány jako zpravidla nezastavitelné. Jedná se o plochy zeleně veřejné ZV, zeleně přírodního charakteru ZP a zeleně soukromé a vyhrazené ZS. Vymezeny jsou plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně, plochy zeleně – soukromé a vyhrazené a plochy zeleně – přírodního charakteru. Tyto posilují význam celkové kompozice sídla a odcloňují možné rušivé provozy.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

4.1. Dopravní infrastruktura

ÚP vymezuje tyto koridory dopravní infrastruktury:

K.DI.1

Koridor	Hlavní využití	Umístění	Vymezení	Podmínky pro využití koridorů
K.DI.1	Dálnice D3 včetně všech vyvolaných přeložek, souvisejících staveb a opatření	V od sídla Václavice	koridor vymezen v proměnné šíři 170 - 230 m	<ul style="list-style-type: none"> koridor je vymezen jako překryvná vrstva, která má přednost před ostatními plochami s rozdílným způsobem využití do doby realizace předmětné dopravní infrastruktury je v koridoru nepřipustné provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci předmětné dopravní infrastruktury (včetně staveb souvisejících) do doby realizace předmětné dopravní infrastruktury je podmíněně přípustná dopravní a technická infrastruktura – za splnění podmínky odsouhlasení majetkového správce předmětné dopravní infrastruktury po realizaci předmětné dopravní infrastruktury se zbylá část plochy koridoru využije pro funkční využití plochy pod koridorem v místě křížení koridoru s prvky ÚSES musí být zachována prostupnost pro migraci fauny a flóry, u prvků ÚSES nesmí být narušena funkčnost přírodě blízké zachování průchodnosti vodních toků zajistit prostupnost všech komunikací křížících koridor
K.DI.2	Úsek silnice II/112 Benešov – Václavice napojující Benešov na D3 (Václavická spojka) včetně všech vyvolaných přeložek, souvisejících staveb a opatření	S od sídla Václavice	koridor vymezen v šíři 143 m	
K.DI.3		S od sídla Václavice	koridor vymezen v šíři 120 m	
K.DI.4		S od sídla Zbožnice	koridor vymezen v šíři 143 m	
K.DI.5		S od sídla Zbožnice	koridor vymezen v šíři 146 m	

DÁLNIČE, SILNICE II. TŘÍDY

ÚP vymezuje koridor dopravní infrastruktury K.DI.1 pro dálnici D3 a koridory K.DI.2, K.DI.3, K.DI.4, K.DI.5 pro silnici II/112 (Václavická spojka).

Silnice III. třídy

Plochy silnic zůstávají stávající, jejich koncepce se nemění.

MÍSTNÍ KOMUNIKACE

ÚP vymezuje plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace (DSm-S, DSm-N). Úseky místních komunikací v sobě mohou integrovat i plochy veřejných prostranství.

navržená komunikace	účel
DSm-N 1	obsluha stávající zástavby
DSm-N 2	obsluha zastavitelné plochy Z5
DSm-N 3	obsluha zastavitelné plochy Z11
DSm-N 4	obsluha zastavitelné plochy Z16
DSm-N 7	obsluha zastavitelné plochy Z26
DSm-N 8	obsluha zastavitelné plochy Z39
DSm-N 11	propojení zemědělského areálu v sídle Zbožnice a v sousedním sídle Žabovřesky
DSm-N 12	obsluha zastavitelné plochy Z47

ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

ÚP vymezuje plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace (DSú-S, DSú-N).

navržená komunikace	účel
DSú-N 1	propojení sídel Václavice a Chrást'any
DSú-N 2	propojení sídel Zbožnice a Úročnice
DSú-N 4	propojení komunikace J od sídla Zbožnice s komunikací S od zámku Konopiště
DSú-N 6	přístupová komunikace zajišťující obsluhu zemědělských ploch na SZ okraji sídla Václavice

Podmínky využití nebrání vymezení ploch dopravní infrastruktury i na jiných plochách, než dopravní infrastruktury.

4.2. Technická infrastruktura

Podélná vedení technické infrastruktury mimo zastavěné a zastavitelné území nevymezovat v tělesech silnic.

VODOVOD

ÚP umožňuje rozšíření vodovodní sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné. Napojení na vodovod bude projednáno s jeho provozovatelem, resp. vlastníkem.

Václavice

Napojeny na centrální vodovod budou všechny plochy v sídle Václavice. Plochy **Z5**, **Z6**, **Z11** budou prověřeny z hlediska nároků na kapacitní soustavu. V případě nevyhovující stávající kapacity budou tyto plochy posíleny doplňkovým zdrojem centrální soustavy. Pro tyto plochy je možné uvažovat s 20 % podílem individuálních zdrojů, pokud to podmínky hydrogeologie dovolí. Individuální zdroje v obci budou navrženy a využity pouze jako záložní a nebudou napojeny na centrální systém vodovodu.

Zbožnice

ÚP umožňuje řešení individuálního zásobování podzemními vodami.

Vatěkov

ÚP umožňuje řešení individuálního zásobování podzemními vodami.

Plochy **Z39**, **Z46**, **Z47** budou napojeny na centrální systém zásobování podzemními vodami.

KANALIZACE

Každý stavební záměr bude v době jeho projednávání a s přihlédnutím k předpokládanému termínu jeho dokončení a připojení na ČOV posuzován z hlediska dostatečné, volné kapacity ČOV, bez ohledu na to, ve které z řešených ploch se nachází. Výjimkou jsou záměry, které doloží zajištění likvidace odpadních vod jiným způsobem v souladu se zákonem.

Napojení na splaškovou kanalizaci a ČOV bude projednáno s jeho provozovatelem, resp. vlastníkem.

V nových rozvojových plochách bude navržena oddílná kanalizace. Nové rozvojové plochy budou navrženy za předpokladu dostatečné kapacity obecní ČOV, nebo bude výstavba podmíněna její intenzifikací či dostavbou ČOV.

Václavice

V grafické části ÚP je navržena rozšířená stávající plocha technické infrastruktury o návrhovou plochu TI **Z57** východně od stávajícího obdélníku dnešní ČOV, rozšíření bude zahrnuto jako veřejně prospěšná stavba a doplněna etapizací, kdy dostavba ČOV bude realizována až po vyčerpání kapacity stávající ČOV vč. navržené intenzifikace. Do okamžiku využití nově navržených stavebních parcel pro 70 ekvivalentních obyvatel bude využita stávající ČOV, poté proběhne intenzifikace ČOV a následně se, v III. etapě, využije navržený prostor pro dostavbu ČOV východně od stávajícího objektu. Přesný počet, kdy bude nutné od intenzifikace přejít k dostavbě a rozšíření bude určen až na základě navazujících dokumentací.

Před realizací intenzifikace ČOV je nutné provedení biologického hodnocení v úseku Janovického potoka dotčeného působením ČOV. V případě potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů, zvláště mihule potoční, je nutné zhodnotit únosnost zatížení Janovického potoka z pohledu plánovaného kapacitního navýšení ČOV v návaznosti na navrhovanou zástavbu.

Zbožnice

Přípustné jsou jímky s odvozem na skupinovou ČOV ve Václavicích, případně skupinové čistírny odpadních vod.

Ve zvláště výjimečných případech a pouze v případě výslovného souhlasu příslušných orgánů ochrany ŽP a vodoprávního úřadu může být povolena, do doby realizace skupinové ČOV, individuální ČOV.

Vatěkov

Všechny plochy budou centrálně odkanalizovány na centrální kanalizaci s čištěním ve Václavících. Plochy **Z39**, **Z46**, **Z47** budou prověřeny z hlediska nároků na kapacitní soustavu. V případě nevyhovující stávající kapacity ČOV, bude využití výše uvedených ploch podmíněno vyšší intenzifikací ČOV s posouzením kvality odpadních vod.

SRÁŽKOVÉ VODY

Srážkové vody z rozvojových lokalit, jak z nových komunikací, tak i z jednotlivých pozemků u objektů, je třeba v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemku (akumulace, zálivka, vsakování).

ELEKTRICKÁ ENERGIE

ÚP dovoluje vybudování nových trafostanic a napájecích vedení kdekoliv, je to umožněno v rámci přípustného a podmíněně přípustného využití všech funkčních ploch.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPEM

Plochy mohou být využity zásobováním plynem či tepla z externího zdroje. Tím není dotčena možnost zřídit lokální zdroj energie s využitím energie.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Na plochách občanského vybavení, technické infrastruktury a plochách výroby je možné řešit odpadové hospodářství sběrného dvora. Stávající svoz domovních odpadů zůstává návrhem koncepce nedotčen. Nadále bude probíhat svoz na řízené skládky v okolí. Odvoz odpadu na řízenou skládku, případně k dalšímu zpracování bude zajištěn nejméně 2 ročně.

4.3. Občanské vybavení veřejné infrastruktury

ÚP potvrzuje stávající plochy veřejné infrastruktury občanského vybavení. Pro zastavitelné plochy jsou rovněž podmínkami využití dány možnosti využití pro občanskou vybavenost. Ve vybraných plochách jsou vymezeny navržené plochy občanského vybavení:

Kód plochy	Funkční využití	Umístění
Z13	Plochy občanského vybavení (OV-N)	část sídla Václavice, JV od centra

4.4. Veřejná prostranství

ÚP potvrzuje stávající plochy veřejných prostranství. Pro zastavitelné plochy jsou rovněž podmínkami využití dány možnosti využití pro veřejná prostranství. Pro významné rozvojové plochy je plocha veřejných prostranství stanovena taxativně ve výkresové části, je tedy podmínkou.

Kód plochy veř. prostranství	Kód funkčního využití	Rozloha ploch veř. prostranství	Veřejné prostranství vymezeno pro zastavitelné plochy	Celková rozloha příslušných zastavitelných ploch	Umístění
Z15	ZV-N	10 556 m ²	Z5	37 404 m ²	Z okraj sídla Václavice
Z56	ZV-N	3 447 m ²	Z6, Z7	13 341 m ²	J okraj sídla Václavice
Z55	ZV-N	1 706 m ²	Z11	29 268 m ²	SV okraj sídla Václavice
Z39	ZV-N	1 309 m ²	Z39	26 638 m ²	V okraj sídla Vatěkov

4.5. Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

V nivě Janovického potoka nejsou přípustné takové stavby s příslušnými funkcemi, které by znamenaly ohrožení území.

Zóny havarijního plánování

Ve správním území krajský úřad neuplatňuje požadavky havarijního plánování formou vnějšího havarijního plánu.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje úřad pouze při vyhlášení povodňového válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty.

V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla, letadla, apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

Předpokládá se tedy ukrytí obyvatelstva převážně v podsklepených (ale i nadzemních) částech obytných domů.

Výrobní areály řeší ukrytí pro osazenstvo svým plánem ukrytí. V případě povodně bude pro úkryt postižených obyvatel poskytnuta budova bývalé školy u kostela.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech občanského vybavení (budova obecního úřadu, bývalé škol).

Individuální únik obyvatel z obce v případě nenadálých událostí je možný s využitím stávající silniční a cestní sítě a to všemi směry.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci územní plán navrhuje na plochách označených jako plochy občanského vybavení (objekt budovy úřadu, bývalá škola).

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná a zastavitelná území obce

Na území obce se mohou nacházet nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

Pokud by např. v důsledku mimořádné události došlo k jejich výskytu v území a vyvstala potřeba jejich přechodného uskladnění, je disponibilní plochou pro tento účel plocha sběrného dvora u ČOV Václavice (severní část sídla Václavice).

Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Pro vymezení ploch pro dekontaminaci je zapotřebí vyhledávací studie a dohoda s vlastníky dotčených pozemků.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V území nejsou skladovány nebezpečné.

Rizikovými faktory pro vznik mimořádné události generující nebezpečné látky mohou být:

- silniční havárie (dálnice D3, silnice a místa vzájemných křížení s místními komunikacemi)
- letecká havárie
- povodeň
- kontaminace podzemních vod převážně biologickými látkami (areály zemědělských družstev)

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných krizových plánů pro případy mimořádné situace.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou je možné z mobilních cisteren a z nekontaminovaných studní, nouzové zásobování elektrickou energií pak z mobilních generátorů.

Zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení

Tato oblast bude zajištěna spuštěním sirény a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití obecního rozhlasu, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

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

Krajinné matrixy jsou členěny do 5 typů funkčních ploch.

Plochy zemědělské – orné půdy jsou návrhem fragmentovány na menší plošné celky a doplňují se tak plochami zemědělskými – trvalými travními porosty NZt a plochami smíšenými nezastavěného území – přírodními NSp. Navrženy jsou také plochy lesní NL a plochy vodní a vodohospodářské W.

Koncepce ochrany si klade za cíl:

- ctít ochranný režim biokoridorů a biocenter daný podmínkami využití ploch ÚSES
- nastavit širší rozmanitost krajinné mozaiky, zvyšování biodiverzity a ekologické stability (rozčlenění velkých lánů orné půdy – zatravňování, zalesňování, obnova prvků krajinné zeleně – mezí, remízů, mokřadů apod.)
- realizovat protierozní a protipovodňová opatření na vodotečích (formou vodohospodářských úprav – retenčních zdrží, splavů, revitalizace melioračních koryt + zvyšování podílu zatravněných a zalesněných ploch, ploch krajinné zeleně)
- realizovat návrh nových vodních ploch, zdrží, mokřadů, suchých poldrů

ÚP umožňuje realizaci dopravní infrastruktury pro zajištění obsluhy a přístupu do obecních lesů, k vodním tokům a k revitalizovaným retencím.

Další podmínky využití ploch jsou definovány v kapitole 6.

5.2. Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení ploch pro ÚSES

ÚP vymezuje plochy a prvky ÚSES, pro které stanovuje podmínky ploch s rozdílným způsobem využití (viz kap. 6). Tyto plochy jsou harmonicky doplněny do ploch uspořádání krajiny (společně s interakčními prvky) a tvoří tak nedílnou součást celého krajinného rámce. Trasy ÚSES a interakčních prvků jsou krajinnými opatřeními posíleny.

V grafickém vyjádření ÚP jsou plochy ÚSES a jejich interakční prvky vyjádřeny jako překryvné plochy, které mají přednost před ostatními plochami s rozdílným způsobem využití.

Biocentra

Číslo	Název	Typ	Rozloha
LBC 1	Pod horou	Lokální biocentrum vložené do RBK 1219 – funkční	5,7474 ha

Číslo	Název	Typ	Rozloha
LBC 2	Prostřední vrch	Lokální biocentrum vložené do RBK 1219 – funkční	4,3314 ha
LBC 3	Janovický potok	Lokální biocentrum vložené do RBK 1221 – funkční	3,0574 ha
LBC 4	Pod Václavicemi	Lokální biocentrum vložené do RBK 1221 – funkční	5,4197 ha

Biokoridory

Číslo	Název	Označení v ZÚR	Typ	Délka
RBK 5	Hory – Šiberna	RBK 1219	Regionální biokoridor – funkční	680 m
RBK 6	Hory – Šiberna	RBK 1219	Regionální biokoridor – funkční	760 m
RBK 7	Hory – Šiberna	RBK 1219	Regionální biokoridor – funkční	780 m
RBK 8	Hamry – RBK 1219	RBK 1221	Regionální biokoridor – funkční	880 m
RBK 9	Hamry – RBK 1219	RBK 1221	Regionální biokoridor – funkční	1630 m

Interakční prvky

Číslo	Název	Typ	Délka
IP 10		Interakční prvek – funkční	1360 m
IP 11		Interakční prvek – funkční	1415 m
IP 12		Interakční prvek – funkční	620 m

5.3. Prostupnost krajiny

Základní prostupnost je dána sítí silnic, místních a účelových komunikací. Podmínky využití ploch neurbanizovaných umožňují trasovat cesty kdekoliv v krajině. Stávající cestní síť je doplněna plochami nových úseků účelových komunikací (viz kap. 4.1).

5.4. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Plochy s nejvyšší retenční schopností (plochy zemědělské – trvalé travní porosty NZt-N, plochy lesní NL-N, plochy smíšené nezastavěného území – přírodní NSp-N) jsou vymezeny ve spádnících, dělí bloky ploch zemědělských – orné půdy NZo-S a vymezeny jsou také v depresích terénu, často s dlouhodobě problematickým zdržením srážkových vod po přivalových deštích či v době jarního tání. Plochy jsou definovány svými podmínkami využití, které respektují požadavky zvýšených retencí. Vymezeny jsou zejména pásy s plochami smíšenými nezastavěného území – přírodními a plochy

zemědělské – trvalých travních porostů v severní části území, zpravidla okolo sídla Václavice, s cílem ochrany zemědělské půdy a majetku sídla před splachy.

Vymezeny jsou také pásy s plochami lesními – v severovýchodní části vůči sídlu Zbožnice. Za další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability jsou návrhy vymezených ploch smíšených nezastavěného území – přírodních. Tyto jsou vymezeny zejména podél vodních toků, interakčních prvků a koridorů ÚSES, u některých vodních ploch v rámci vybraných přírodních hodnot. Cílem je usnadnit následnou revitalizaci vodního toku, ochránit stávající biodiverzitu vodních ploch a břehových porostů a posílit ekologickou stabilitu celkového území.

Na plochách záplavového území Janovického potoka jsou vyloučeny takové funkce a činnosti, které by v případě záplavy znamenaly kontaminaci vod či ovzduší (například sklady hnojiv, barviv, apod.) nebo zhoršily průtok vody. Skladování snadno odplavitelných inertních látek (například dřevo, sláma, apod.) musí být řešeno tak, aby bylo zabezpečeno, pokud bude umístěno v těchto plochách.

5.5. Rekreace

ÚP nevymezuje plochy pro rekreaci. Podmínky využití ploch pro bydlení, ploch smíšených obytných a ploch občanského vybavení však umožňují stavby pro ubytování a pensiony.

5.6. Dobývání ložisek nerostných surovin

V ÚP nejsou vymezeny žádné plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin.

V zájmovém území není evidováno žádné ložisko nerostných surovin, chráněné ložiskové území ani dobývací prostory. Z pohledu faktorů nepříznivě ovlivňujících inženýrsko-geologické poměry nejsou v řešeném území sesuvy ani poddolovaná území

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování 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, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny nad rámec kapitoly 6 prostorové podmínky uspořádání v kapitolách 2 a 3 této textové části.

Územní plán nevymezuje ani nepřipouští v celém správním území obce plochy a koridory pro záměry nadmístního významu, které nejsou vymezeny v ZÚR.

Podmínky využití koridorů dopravní infrastruktury uvedených v kapitole 4 vymezených překryvnou vrstvou jsou nadřazené podmínkám využití ploch uvedených v kapitole 6.

Fotovoltaické panely nebudou umístovány na území ochranného pásma NKP Konopiště.

Převažujícím využitím (hlavním využitím) se rozumí takové využití, které přesahuje svým plošným záborem a dominuje.

Přípustné využití je takové využití, které ÚP připouští.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, které je možné realizovat pouze po splnění uvedených podmínek.

Nepřípustné využití je takové využití, které není možné realizovat v žádném případě.

6.1. Zastavěné území a zastavitelné plochy

6.1.1. BV – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské BV-S, BV-N

BV-S

BV-N

Převažující využití:

- bydlení i s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:

- rodinné domy
- bytové domy do kapacity 10 bytových jednotek
- stavby pro ubytování, penziony
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- vodní plochy, retenční nádrže
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením:
 - stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
 - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravy osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
 - stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
 - stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
 - zdravotnické stavby a jejich zařízení
 - stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
 - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
 - stavby a zařízení pro administrativu
 - parkoviště
 - stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva
 - stavby občanského vybavení (školy, pečovatelské domy, apod.), které musí být stavbami souvisejícího občanského vybavení, sloužícího zejména místním obyvatelům

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví
- výšková hladina hřebene střechy nepřekročí 12 metrů
- v historických rostlých jádrech sídel jsou preferovány stavby, které svými půdorysnými proporcemi a typem zastřešení budou navazovat na okolní dochovanou zástavbu

6.1.2. BVo – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem

BVo-S

BVo-S

Převažující využití:

- bydlení i s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:

- rodinné domy
- stavby pro ubytování, penziony
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- vodní plochy, retenční nádrže
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením):

- bytové domy
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravy osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
- stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
- stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
- zdravotnické stavby a jejich zařízení
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- parkoviště
- stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva
- stavby občanského vybavení (školy, pečovatelské domy, apod.), které musí být stavbami souvisejícího občanského vybavení, sloužícího zejména místním obyvatelům

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví
- výšková hladina hřebene střechy nepřekročí 12 metrů
- výšková hladina zástavby bude korespondovat s výškovou hladinou danou římsami a hmotami jednotlivých objektů – nepřekročí 1/3 rozdíl výšek přiléhajících objektů
- tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnicí objektů stojící při návesní a uliční partii), bude hmota stavby posazena na tuto myšlenou spojnicí mezi sousedními objekty

- tam, kde je jasně dodržena štítová/okapová orientace sousedních domů, bude stavba dodržovat stejnou štítovou/okapovou orientaci
- tam, kde jsou v těsné vazbě použity střechy v rozmezí převažujících sklonů vymezených stupňů, bude použit sklon střechy tohoto rozmezí
- v historických rostlých jádrech sídel jsou preferovány stavby, které svými půdorysnými proporcemi a typem zastřešení budou navazovat na okolní dochovanou zástavbu

6.1.3. SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské

SV-S

SV-S

Převažující využití:

- bydlení s chovatelskými a pěstitelskými funkcemi, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro ubytování, penziony
- stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
- stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
- zdravotnické stavby a jejich zařízení
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- parkoviště
- zahrady a vybavení zahrad (skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- vodní plochy, retenční nádrže
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením):
 - stavby se zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví
- v historických rostlých jádrech sídel jsou preferovány stavby, které svými půdorysnými proporcemi a typem zastřešení budou navazovat na okolní dochovanou zástavbu

6.1.4. OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV-S, OV-N

OV-S

OV-N

Převažující využití:

- občanská vybavenost

Přípustné využití:

- stavby a zařízení školství a výchovy
- stavby a zařízení tělovýchovy – otevřená sportoviště s nezbytným příslušenstvím
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
- stavby a zařízení kultury a osvěty
- stavby církevní
- stavby a zařízení zdravotnictví a sociální péče
- stavby pro IZS
- stavby a zařízení veřejného stravování a ubytování
- stavby a zařízení služeb, maloobchodu do 700 m² zastavěné plochy
- byty majitelů a správců zařízení, sociální byty, malometrážní byty
- provozy nezbytných garáží (nutné pro provoz areálu)
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- parkoviště
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- vodní plochy, retenční nádrže
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebude mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením:
 - stavby a zařízení řemeslných provozů (např. instalatérství, pokrývačství, truhlářství, klempířství, apod.)
 - stavby a zařízení nerušící výroby, sklady do 450 m² zastavěné plochy (např. opravny, servisní provozovny, apod.)
 - sběrné dvory

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví

- v historických rostlých jádrech sídel jsou preferovány stavby, které svými půdorysnými proporcemi a typem zastřešení budou navazovat na okolní dochovanou zástavbu

6.1.5. OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchovná a sportovní zařízení

OS-S

OS-S

Převažující využití:

- veřejná sportoviště

Přípustné využití:

- stavby a zařízení tělovýchovy – otevřená sportoviště s nezbytným příslušenstvím
- stavby a zařízení veřejného stravování a ubytování
- stavby a zařízení služeb, maloobchodu do 300 m² zastavěné plochy
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- stavby a zařízení technických sportů
- parkoviště
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- vodní plochy, retenční nádrže
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina nepřekročí 12 m
- u nových staveb budou parkovací místa v normovém množství umístěna na pozemku stavby

6.1.6. PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV-S

PV-S

Převažující využití:

- veřejný prostor, přístupný veřejnosti

Přípustné využití:

- veřejná zeleň
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a uličního mobiliáře a mobiliáře pro relaxaci
- hřiště
- stavby občanské vybavenosti do 50 m² zastavěné plochy (např. klubovny, prodejny spotřebního zboží, apod.)
- vodní plochy, retenční nádrže
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- umístěná jako sběrná, nezbytná pro obsluhu ploch veřejného prostranství a občanské vybavenosti:
 - parkoviště

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví

6.1.7. ZV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň

ZV-S, ZV-N



Převažující využití:

- veřejný prostor s převahou zeleně a přístupný veřejnosti

Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště)
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a uličního mobiliáře a mobiliáře pro relaxaci
- hřiště
- stavby občanské vybavenosti do 30 m² zastavěné plochy (např. altány, kiosky občerstvení, apod.)
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

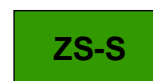
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 5 metrů

6.1.8. ZS – PLOCHY ZELENĚ – soukromá a vyhrazená

ZS-S, ZS-N



Převažující využití:

- zeleň v zástavbě pro individuální využití

Přípustné využití:

- sady
- zahrady a vybavení zahrad (např. včelíny, skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny

- (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, poldry...)
- hřiště s nezbytným zázemím
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- oplocení
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- za podmínky nenarušení přípustných funkcí a omezení na výraznou minoritu daného pozemku za současného využití zatravnovacích dlaždic nebo jiných „zelených“ technologií
 - parkoviště (zpevněné parkovací místo) a zpevněné plochy pro nezbytnou manipulaci obslužné techniky

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s převažujícím využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- max. 1 nadzemní podlaží

6.1.9. ZP – PLOCHY ZELENĚ – přírodního charakteru **ZP-S**

ZP-S

Převažující využití:

- zeleň v zástavbě s významnou ekologickou funkcí, ÚSES

Přípustné využití:

- sady (za podmínky, že nebudou oploceny)
- zahrady vč. vybavení zahrad (za podmínky, že nebudou oploceny)
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, poldry...)
- protipovodňové stavby jako technické stavby (stěny, apod.)
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, kterými by došlo k narušení krajinného rázu
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

6.1.10. VD – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – drobná a řemeslná výroba **VD-S**

VD-S

Převažující využití:

- služby a nerušící výroba drobného charakteru

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu (například kompletace a výroba lehkých a

prostorově malých výrobků s malými nároky na logistiku), služby, řemeslnické dílny prodejny spotřebního zboží

- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- sběrné dvory
- parkoviště
- vodní plochy, retenční nádrže
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou ve svém důsledku znamenat omezení funkcí ploch výroby a skladování:
 - stavby pro ubytování, penziony
 - zdravotnické stavby a jejich zařízení
 - stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
 - stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
 - byty majitelů a správců zařízení
- výjimečně a ve zvlášť odůvodněných případech:
 - bydlení s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina nepřekročí 12 m, s výjimkou bodových dominant (např. věž) a technologických zařízení

6.1.11. VL – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl

VL-S

VL-S

Převažující využití:

- nerušící výroba a skladování

(nerušící výrobou se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje stanovení žádných ochranných pásem, nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi, hlukem). Jde například o zámečnické dílny, výrobu automobilových dílů na bázi plastů, apod.)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství (pěstování a zpracování)

- stavby a zařízení velkoobchodu a maloobchodu potravinářského a nepotravinářského charakteru do 500 m² zastavěné plochy
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- vodní plochy, retenční nádrže
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- parkoviště
- sběrné dvory
- čerpací stanice pohonných hmot
- hromadné garáže
- stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (např. fotovoltaické a malé vodní elektrárny, kotelny a generátory, kogenerační jednotky)
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou ve svém důsledku znamenat omezení funkcí ploch výroby a skladování a které v případě bytů a sportu, mají vyřešenou ochranu před nadlimitním hlukem vůči plochám výroby a skladování:
 - stavby a zařízení pro lokálně poskytované služby, místně využívané pro potřeby pracovníků areálu (sportovní plochy, ubytovací služby apod.)
 - stavby a zařízení stravovacích služeb
 - stavby a zařízení pro administrativu
 - byty majitelů a správců zařízení (za splnění podmínky emisní, imisní a hlukové zátěže v chráněném prostoru)
 - agrofarmy

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- rodinné domy, nebo stavby pro bydlení

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 15 metrů s výjimkou technologických celků

6.1.12. VZ – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba

VZ-S

VZ-S

Převažující využití:

- zemědělská výroba

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství, chov hospodářského zvířectva
- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství (pěstování a zpracování)
- stavby a zařízení pro skladovací prostory
- stavby a zařízení pro stravovací provozy pracovníků
- stavby a zařízení pro administrativní provozy a to jako organizační zázemí areálů

- ochranná, vyhrazená zeleň
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- vodní plochy, retenční nádrže
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (např. fotovoltaické a malé vodní elektrárny, kotelny a generátory, kogenerační jednotky, bioplynové stanice)
- parkoviště
- sběrné dvory
- čerpací stanice pohonných hmot
- hromadné garáže
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou ve svém důsledku znamenat omezení funkcí zemědělské výroby a které v případě bytů a sportu, mají vyřešenou ochranu před nadlimitním hlukem vůči plochám výroby a skladování:
 - lokálně poskytované služby, místně využívané pro potřeby pracovníků areálu (sportovní plochy, ubytovací služby, apod.)
 - stavby a zařízení velkoobchodu a maloobchodu nepotravinářského charakteru do 450 m² zastavěné plochy
 - stavby a zařízení velkoobchodu a maloobchodu potravinářského charakteru do 250 m² zastavěné plochy
 - byty majitelů a správců zařízení
 - stavby a zařízení pro agroturistiku s dočasným ubytováním
 - agrofarmy

Nepřípustné využití:

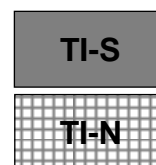
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby pro bydlení

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 12 metrů (u technologií není výška stanovena)

6.1.13. TI – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI-S, TI-N



Převažující využití:

- využití a umístění staveb a zařízení technické infrastruktury

Přípustné využití:

- vodovod, vrty, vodojemy, akumulární nádrže a stavby a zařízení s nimi související
- kanalizace, čistírny odpadních vod a stavby a zařízení s nimi související
- čerpací stanice odpadních vod, kalové a sedimentační nádrže
- elektrické vedení, rozvodny, trafostanice a stavby s nimi související
- plynovod, regulační stanice plynovodu a stavby a zařízení s nimi související

- telekomunikační zařízení a zařízení s nimi související
- veřejná a vyhrazená zeleň, liniová stromořadí
- vodní plochy, retenční nádrže
- sběrné dvory
- plochy pro odkládání inertního a biologického odpadu
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- stavby a zařízení budou minimalizovat negativní dopad na krajinný ráz

6.1.14. DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční
DS-S

DS-S

Převažující využití:

- doprava silniční

Přípustné využití:

- silnice I., II. a III. tříd
- místní a účelové komunikace
- chodníky
- cyklostezky
- odvodnění vozovky
- odvodnění území (dešťové koryto)
- liniová stromořadí, veřejná zeleň
- veřejná prostranství
- opěrné zdi, mosty
- autobusová nádraží, terminály
- odstavná stání
- čerpací stanice pohonných hmot
- parkoviště, autobusové zastávky
- garáže
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

6.1.15. DSm – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní komunikace
DSm-S, DSm-N

DSm-S

DSm-N

Převažující využití:

- doprava nadmístní a místní

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace
- chodníky
- cyklostezky
- veřejná zeleň, liniová stromořadí
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná prostranství
- parkoviště, autobusové zastávky
- garáže
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

**6.1.16. DSÚ – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – účelové komunikace
DSÚ-S, DSÚ-N****DSÚ-S****DSÚ-N****Převažující využití:**

- doprava místní

Přípustné využití:

- účelové a místní komunikace
- chodníky
- cyklostezky
- veřejná zeleň, liniová stromořadí
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná prostranství
- parkoviště, autobusové zastávky
- garáže
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

6.2. Plochy přírody a krajiny

6.2.1. W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W-S, W-N

W-S

W-N

Převažující využití:

- průtok a zadržování vody v krajině

Přípustné využití:

- přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy
- vodohospodářské úpravy (např. zdrže, protipovodňové úpravy, retenční nádrže, suché poldry...)
- doprovodná zeleň břehových partií
- mokřady
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
 - vodohospodářské úpravy terénu a vodního toku spojené s výrobou elektrické energie, které budou v souladu s charakterem území vodního toku
 - zařízení pro rybníkářskou činnost
 - krajinná zeleň, trvalé travní porosty, les
 - ekologická centra, naučné stezky

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití, včetně těžby nerostů, staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví
- oplocování pozemků s výjimkou oplocenek pro zajištění mladého lesního porostu a revitalizačních výsadeb a s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- maximální zastavěná plocha 20 m² s výjimkou vodních nádrží
- pro návrhové plochy W-N JV od sídla Václavice (lok. V rybníčkách, zábor W1, W2): doporučení v rámci přípravy stavby vodních nádrží provedení biologického průzkumu vodního toku.

6.2.2. NZo - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - orná půda

NZo-S

NZo-S

Převažující využití:

- intenzivní obhospodařování orné půdy (včetně výsadby energetických plodin)

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty - louky ve volné krajině
- vodohospodářské úpravy (včetně revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, protipovodňové stavby, retenční nádrže, poldry...)
- krajinná zeleň (meze, remízy, zatravněné průlehy, solitérní zeleň)
- sady bez oplocení
- plochy pro kompostování
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz; přednostně umístěvané mimo plochy v I. a II. třídě ochrany BPEJ:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
 - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace
 - včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
 - lesy
 - ekologická centra, naučné stezky, lanové parky

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití, včetně těžby nerostů a výše nejmenovaných staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví
- oplocování pozemků s výjimkou oplocenek pro zajištění mladého lesního porostu a revitalizačních výsadeb a s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 10 metrů

6.2.3. NZt - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - trvalé travní porosty

NZt-S, NZt-N

NZt-S

NZt-N

Převažující využití:

- intenzivní a extenzivní obhospodařování travních porostů (včetně výsadby energetických plodin)

Přípustné využití:

- pastviny
- liniové keřové nelesní a lesní porosty jako protierozní opatření, úkryt zvěře a ptactva, doprovodná zeleň vodních ploch a toků
- remízy, meze
- orná půda
- sady bez oplocení
- plochy pro kompostování
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, protipovodňové stavby, retenční nádrže, poldry...)
- protipovodňové stavby
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz; přednostně umístěvané mimo plochy v I. a II. třídě ochrany BPEJ:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
 - lesní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
 - stavby pro ustájení a pohybování zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace
 - včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
 - ekologická centra, naučné stezky, lanové parky

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití, včetně těžby nerostů a staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví
- oplocování pozemků s výjimkou oplocenek pro zajištění mladého lesního porostu a revitalizačních výsadeb a s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat

6.2.4. NL - PLOCHY LESNÍ - pozemky určené k plnění funkcí lesa

NL-S, NL-N

NL-S

NL-N

Převažující využití:

- plnění funkce lesa

Přípustné využití:

- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území
- realizace ÚSES
- opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů
- protipovodňová a protierozní opatření a další opatření k vyšší retenční schopnosti krajiny
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody (například sklady krmiva a steliva, mechanizace, apod.),
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
 - výstavba malých vodních nádrží v případě, že jejich využití bude extenzivní
 - ekologická centra, naučné stezky, lanové parky

Nepřípustné využití:

- všechny funkce, činnosti a zařízení kromě výše uvedených (např. výstavba objektů bydlení, sportu a rekreace, individuální rekreace a objektů, které by mohly sloužit k bydlení a rekreaci atd.) a jakékoliv činnosti, které nejsou v souladu s lesním zákonem
- oplocování pozemků s výjimkou oplocenek pro zajištění mladého lesního porostu a revitalizačních výsadeb a s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výška staveb a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody nepřekročí 6 metrů
- pro návrhové plochy NL-N: doporučení využít pro zalesnění přirozenou druhovou skladbu dřevin odpovídající stanovišti

6.2.5. NSp - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - přírodní

NSp-S, NSp-N

NSp-S

NSp-N

Převažující využití:

- extenzivní využití přírodních ploch s cílem ekologické stabilizace ploch

Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové a stromové nelesní porosty s travnatými pásy pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště, doprovodná břehová a mokřadní zeleň...)
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, protipovodňové stavby, retenční nádrže, poldry...)
- valy a příkopy s protierozní funkcí
- pro plochu **NSp-N1** – sad s oplocením
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- realizované pro upevnění ekologické stability krajiny (včetně revitalizace vodních toků), případně realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu):
 - trvalé travní porosty
 - lesy
 - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace
 - sady bez oplocení
 - plochy orné půdy (tam, kde nehrozí erozní splachy, bude dodržena ekologická stabilita přilehlých ploch a plochy neleží na území přírodních hodnot a nebude se jednat o plochy navrhované k zatravnění NZt-N nebo navrhované smíšené nezastavěného území NSp-N)
 - včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
 - plochy s výsadbou energetických plodin
 - ekologická centra, naučné stezky, lanové parky

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití, včetně těžby nerostů a staveb a zařízení pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výška staveb a zařízení pro hospodaření na těchto plochách nepřekročí 6 metrů

6.2.6. PLOCHY BIOCENTER, BOKORIDORŮ A INTERAKČNÍCH PRVKŮ

Jedná se o překryvné funkce, které mají přednost před ostatními plochami s rozdílným způsobem využití.

Využití ploch BIOCENTER



Převažující využití:

- využití, které zajišťuje ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy)

Přípustné využití:

- současné využití
- jiné jen pokud nezhorší stávající úroveň ekologické stability. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití ploch nebo zhoršení přirozeného způsobu využití současných ploch ÚSES

Podmíněně přípustné využití:

- za podmínky prokázání nenarušení funkčnosti biocentra:
 - pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, protipovodňové stavby, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu biocentra

Nepřípustné využití:

- 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
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umístování staveb pro skladování hnojiv a steliv s nároky na dopravní vazby, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod. mimo činnosti podmíněně přípustné
- oplocování pozemků s výjimkou oplocenek pro zajištění mladého lesního porostu a revitalizačních výsadeb a s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat

Využití ploch BOKORIDORŮ



Převažující využití:

- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přirozeného charakteru

Přípustné využití:

- současné využití

- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přirozeného způsobu využití současných funkčních biokoridorů

Podmíněně přípustné využití:

- za podmínky prokázání nenarušení funkčnosti biokoridoru:
 - nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, protipovodňové stavby, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu biokoridoru
 - umístění liniových staveb pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu

Nepřípustné využití:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny 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
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti, jako je umísťování staveb pro skladování hnojiv a steliv s nároky na dopravní vazby, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněně přípustných
- oplocování pozemků s výjimkou oplocenek pro zajištění mladého lesního porostu a revitalizačních výsadeb a s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat

Využití ploch INTERAKČNÍCH PRVKŮ



Převažující využití:

- trvalé travní porosty, sady, remízy, izolační a doprovodná zeleň

Přípustné využití:

- současné využití

Podmíněně přípustné využití:

- za podmínky prokázání nenarušení funkčnosti biokoridoru:
 - nezbytně nutné liniové stavby křížící interakční prvek, vodohospodářská zařízení, protipovodňové stavby, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu interakčního prvku
 - umístění liniových staveb pokud možno jen kolmo na interakční prvky a v co nejmenším rozsahu

Nepřípustné využití:

- změny funkčního využití, které by snižovaly funkčnost
- rušivé činnosti, jako je např. těžba nerostných surovin, apod.

6.3. Výstupní limity - podmínky pro využití ploch

Hranice negativních vlivů

ÚP jako výstupní limit definuje omezení vyplývající z návrhu maximální hranice negativních vlivů z provozu (plochy zemědělské výroby a technické infrastruktury - umístění čistírny odpadních vod), která bude pro budoucí vyhlášené pásmo nepřekročitelná. V těchto plochách, dotčených takovou hranicí, není dovoleno takové využití, které by znemožnilo navrhované nebo stávající využití těchto ploch, které mají maximální hranici negativních vlivů stanovenou.

Stavbami vyžadujícími hygienickou ochranu se rozumí zejména stavby pro bydlení, školství, zdravotnictví a sociální služby, rekreaci.

Hluková zátěž

V rozvojových plochách v blízkosti stávající krajské komunikace a ploch výroby mohou být realizovány stavby pro bydlení a stavby vyžadující ochranu před hlukem, bude-li prokázáno v dalších navazujících řízeních, že nejsou překročeny hygienické limity hluku ve venkovním chráněném prostoru. V případě, že by byly tyto hygienické limity překročeny, musí být v rozvojových plochách realizována taková opatření, která dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru zajistí.

U ploch **Z34**, **Z39**, **Z42**, **Z44** a **Z47** je využití podmíněno posouzením akustických poměrů z provozu na přilehlé silnici III/10612, III/10614 a III/11434 a hygienických limitů hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

Ochrana lesa

Umístění staveb hlavních na vymezených plochách zástavby je přípustné minimálně 25 metrů od hranice lesa, staveb vedlejších a oplocení pak minimálně 10 metrů od hranice lesa.

Záplavové území

Na plochách záplavového území jsou vyloučeny činnosti, které by v případě záplavy znamenaly kontaminaci vod či ovzduší (například sklady hnojiv, barviv, apod.) nebo zhoršily průtok vody. Jsou zde také omezeny funkce pro skladování snadno odplavitelných interních látek (například dřevo, apod.) tím, že tyto látky musí být upevněny.

7. 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

7.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS)

- **Dopravní a technická infrastruktura**

kód a číslo VPS	název	kód funkčního využití	lokalizace	kat. území
VDt1	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 1	Z okraj sídla Václavice	Václavice u Benešova
VDt2	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 2	JZ okraj sídla Václavice	Václavice u Benešova
VDt3	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 3	SV okraj sídla Václavice	Václavice u Benešova
VDt4	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 4	V okraj sídla Václavice	Václavice u Benešova
VDt7	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 7	Z okraj sídla Zbožnice	Václavice u Benešova
VDt8	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 8	V okraj sídla Vatěkov	Václavice u Benešova
VDt11	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 11	SV okraj sídla Zbožnice	Václavice u Benešova
VDt12	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 12	JZ okraj sídla Vatěkov	Václavice u Benešova

- **Dopravní infrastruktura**

kód a číslo VPS	název	kód funkčního využití/koridor	lokalizace	kat. území
VD1	Dálnice D3 včetně všech vyvolaných přeložek, souvisejících staveb a opatření	K.DI.1	V od sídla Václavice	Václavice u Benešova
VD2	Úsek silnice II/112 Benešov – Václavice napojující Benešov na D3 (Václavická spojka) včetně všech vyvolaných přeložek, souvisejících staveb a opatření	K.DI.2	S od sídla Václavice	Václavice u Benešova

kód a číslo VPS	název	kód funkčního využití/koridor	lokalizace	kat. území
VD3	Úsek silnice II/112 Benešov – Václavice napojující Benešov na D3 (Václavická spojka) včetně všech vyvolaných přeložek, souvisejících staveb a opatření	K.DI.3	S od sídla Václavice	Václavice u Benešova
VD4	Úsek silnice II/112 Benešov – Václavice napojující Benešov na D3 (Václavická spojka) včetně všech vyvolaných přeložek, souvisejících staveb a opatření	K.DI.4	S od sídla Zbožnice	Václavice u Benešova
VD5	Úsek silnice II/112 Benešov – Václavice napojující Benešov na D3 (Václavická spojka) včetně všech vyvolaných přeložek, souvisejících staveb a opatření	K.DI.5	S od sídla Zbožnice	Václavice u Benešova

- **Technická infrastruktura**

kód a číslo VPS	název	kód funkčního využití	lokalizace	kat. území
VT3	Rozšíření ČOV Václavice	TI-N	Severní okraj sídla Václavice	Václavice u Benešova

7.2. Vymezení veřejně prospěšných opatření (VPO)

Veřejně prospěšná opatření nebyla vymezena.

7.3. Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebyly vymezeny.

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

- **Veřejná prostranství**

kód a číslo VPS	název	kód funkčního využití	výpis parcelních čísel	kat. území	předkupní právo bude vloženo ve prospěch
PP1	Plocha veř. zeleně zahrnující parkové úpravy, komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	ZV-N	956 KN, 957 KN, 964 KN, 965 KN	Václavice u Benešova	obec Václavice
PP2	Plocha veř. zeleně zahrnující parkové úpravy, komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	ZV-N	1040/12 KN, 1103 KN, 1104/1 KN, 1104/2 KN	Václavice u Benešova	obec Václavice

9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro její pořízení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

• Územní studie US1 – Václavice

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií **US1** je stanovena pro zastavitelnou plochu **Z6** s funkčním využitím **BV-N, ZS-N** (bydlení v rodinných domech – venkovské, plochy zeleně – soukromá a vyhrazená).

Územní studie pro tyto plochy bude schválena do 5 let od vydání územního plánu.

Územní studie prověří zejména tyto požadavky:

- dopravní napojení z navržených a stávajících místních komunikací
- max. 10 % pozemků s výměrou menší než 1200 m²
- prověřit kapacitu stávající vodovodní soustavy
- prověřit kapacitu stávající čistírny odpadních vod a kmenové stokové sítě
- kompoziční zapojení ploch zeleně soukromé
- prověřit hydrogeologické poměry pro možné individuální zásobování, pokud nebude možné, lze uvažovat s 20 % podílem individuálního zásobování

• Územní studie US2 – Václavice

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií **US2** je stanovena pro zastavitelné plochy **Z11, Z55** s funkčním využitím **BV-N, ZV-N, DSm-N 3** (bydlení v rodinných domech – venkovské, veřejná zeleň, místní komunikace).

Územní studie pro tyto plochy bude schválena do 5 let od vydání územního plánu.

Územní studie prověří zejména tyto požadavky:

- minimální výměra organicky tvarované stavební parcely 1500 m²
- dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N 3
- plocha veř. prostranství pro plochy bydlení **Z11**
- prověřit kapacitu stávající vodovodní soustavy
- prověřit kapacitu stávající čistírny odpadních vod a kmenové stokové sítě
- nepravidelná struktura parcelace
- obdélné půdorysy
- prověřit hydrogeologické poměry pro možné individuální zásobování, pokud nebude možné, lze uvažovat s 20 % podílem individuálního zásobování

• Územní studie US3 – Vatěkov

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií **US3** je stanovena pro zastavitelné plochy **Z46, Z47, Z53** s funkčním využitím **BV-N, DSm-N 12** (bydlení v rodinných domech – venkovské, místní komunikace).

Územní studie pro tyto plochy bude schválena do 5 let od vydání územního plánu.

Územní studie prověří zejména tyto požadavky:

- stavební soubor půdorysných forem U, L, I, malý objem nízkopodlažní stavby
- dopravní napojení z navržených a stávajících místních komunikací

- výstupní limit hluku
- požadovat centrální vodovodní soustavu
- prověřit kapacitu stávající čistírny odpadních vod a kmenové stokové sítě
- minimální výměra stavební parcely 1200 m²

Pozn.: V grafické části jsou hranicí podmínky územní studie (plná světle zelená křivka, viz výkres základního členění) zabrány i plochy stávající dopravní infrastruktury, které k řešeným lokalitám přiléhají – tyto výše nevypsané plochy (DSm-S, DSú-S, DS-S) nejsou podmíněny zpracováním územní studie, ale při zpracování výše uvedených studií budou zahrnuty do jejich řešeného území, aby bylo možné ve studii řešit dopravní napojení do lokalit.

11. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Koridory K.DI.2, K.DI.3, K.DI.4, K.DI.5 pro Václavickou spojku jsou realizovatelné až ve II. etapě.

Podmínka realizace zní:

Obecné užívání (např. užívání dokončené stavby, předčasné užívání nebo zkušební provoz) Václavické spojky nebude povoleno do doby, než bude povoleno obecné užívání (např. užívání dokončené stavby, předčasné užívání nebo zkušební provoz) dálnice D3 v úseku Jesenice – hranice Středočeského a Jihočeského kraje.

Všechny zastavitelné plochy (vyjma plochy **Z57**) jsou realizovatelné v etapě návrhu (I. etapa), tedy kdykoli v době platnosti tohoto územního plánu.

Zastavitelná plocha **Z57** určená pro budoucí rozšíření ČOV Václavice je vymezena ve III. etapě. Podmínkou pro její realizaci je vyčerpání kapacity stávající ČOV (I. etapa) vč. navržené intenzifikace ČOV (II. etapa).

Do okamžiku využití nově navržených stavebních parcel pro 70 ekvivalentních obyvatel bude využita stávající ČOV, poté proběhne intenzifikace ČOV a následně se, v III. etapě, využije navržený prostor pro dostavbu ČOV východně od stávajícího objektu. Přesný počet, kdy bude nutné od intenzifikace přejít k dostavbě a rozšíření bude určen až na základě navazujících dokumentací.

Před realizací intenzifikace ČOV je nutné provedení biologického hodnocení v úseku Janovického potoka dotčeného působením ČOV. V případě potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů, zvláště mihule potoční, je nutné zhodnotit únosnost zatížení Janovického potoka z pohledu plánovaného kapacitního navýšení ČOV v návaznosti na navrhovanou zástavbu a napojení osady Vatěkov na předmětnou ČOV ve Václavicích.

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

Textová část ÚP Václavice čítá 53 stran A4.

Grafická část ÚP Václavice obsahuje 4 výkresy:

N1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
N2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
N3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000
N4	VÝKRES KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	1 : 5 000

Textová část odůvodnění ÚP Václavice čítá 118 stran A4.

Grafická část odůvodnění ÚP Václavice obsahuje 3 výkresy:

01	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
02	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 25 000
03	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

Grafická část, skládající se z výše uvedených výkresů, je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.