

Návrh územního plánu
KŘEŠÍN

NÁVRH pro vydání

TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Křešín, dne 12. 12. 2021, pod č. usn. 42/2021
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	24. 12. 2021
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Miloslav Mudra, starosta obce	Ing. arch. Radek Boček, osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků dle ust. § 24 stavebního zákona
Podpis a otisk úředního razítka:	Ing. arch. Radek Boček Digitálně podepsal Ing. arch. Radek Boček Datum: 2021.12.09 08:42:40 +01'00'

Projektant:

Atelier M.A.A.T., s. r. o.

IČ: 281 45 968

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Autor koncepce:

Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Projektant:

Monika Juráčková

Listopad 2021

Obsah

1.	Vymezení zastavěného území	6
2.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jejích hodnot	7
2.1.	Přírodní hodnoty	7
2.2.	Kulturní hodnoty	7
3.	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	8
3.1.	Urbanistická koncepce, vč. urbanistické kompozice	8
3.2.	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	9
3.3.	Vymezení zastavitelných ploch	9
3.4.	Vymezení ploch přestavby	11
3.5.	Vymezení systému sídelní zeleně	11
4.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	12
4.1.	Dopravní infrastruktura	12
4.1.1.	Koncepce silniční infrastruktury	12
4.1.2.	Místní komunikace	12
4.1.3.	Účelové komunikace	12
4.2.	Technická infrastruktura	12
4.2.1.	Koncepce zásobování vodou	12
4.2.2.	Koncepce odkanalizování	12
4.2.3.	Odvádění srážkových vod	13
4.2.4.	Koncepce elektrické energie	13
4.2.5.	Koncepce zásobování plynem a teplem	13
4.2.6.	Odpadové hospodářství	13
4.3.	Veřejná prostranství	13
4.4.	Návrh řešení požadavků civilní ochrany	13
5.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	16
5.1.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití	16
5.2.	Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení ploch pro ÚSES	18
5.3.	Prostupnost krajiny	19

5.4.	Protierozní opatření, ochrana před povodněmi	19
5.5.	Rekreace	20
5.6.	Dobývání ložisek nerostných surovin	20
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)	21
6.1.	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY	21
6.1.1.	BV – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské	21
6.1.2.	SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské	22
6.1.3.	OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	23
6.1.4.	OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchovná a sportovní zařízení	24
6.1.5.	PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	25
6.1.6.	ZV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň	25
6.1.7.	ZS – PLOCHY ZELENĚ – soukromá a vyhrazená	26
6.1.8.	VL – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl	26
6.1.9.	TI – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	27
6.1.10.	DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční	28
6.1.11.	DSm – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní komunikace	28
6.1.12.	DSÚ – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – účelové komunikace	29
6.2.	Plochy přírody a krajiny	29
6.2.1.	W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	29
6.2.2.	NZo – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda	30
6.2.3.	NZt – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalé travní porosty	31
6.2.4.	NL – PLOCHY LESNÍ – pozemky určené k plnění funkcí lesa	32
6.2.5.	NSp – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – přírodní	33
6.2.6.	NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ – území CHKO	33
6.3.	Výstupní limity – obecné podmínky pro využití území	34
6.3.1.	Ochrana lesa	34
6.3.2.	Hluková zátěž	34
6.3.3.	Ochrana životního prostředí – hranice negativních vlivů	35
6.3.4.	Ochrana přírodní památky Na horách	35
6.3.5.	Ochrana vodních toků	35

6.3.6.	Ochrana CHKO Brdy	35
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	37
7.1.	Vymezení veřejně prospěšných staveb.....	37
7.2.	Vymezení veřejně prospěšných opatření.....	37
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.....	37
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 § 8 katastrálního zákona	38
9.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	39
10.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření	40
11.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	41
12.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	42

Obec Křešín

Č. usn.:

V Křešíně dne:

Zastupitelstvo obce Křešín, 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 Křešín:

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno projektantem ke dni 1. 11. 2021.

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

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

Vysvětlení použitých pojmů

Jednopodlažní zástavba = zástavba jednoho nadzemního podlaží a podkroví, zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 3,5 metrů ke koruně okapové římsy.

Nízkopodlažní zástavba = zástavba do dvou nadzemních podlaží a podkroví, zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 6 metrů ke koruně okapové římsy.

Malé objemy/hmoty staveb = zástavba zpravidla do 150 m² zastavěné plochy.

Středně velké objemy/hmoty staveb = zástavba zpravidla v rozmezí 150–500 m² zastavěné plochy.

Venkovská zástavba = určuje jí zejména okolní ráz již existující zástavby z minulého a předminulého století. Jedná se vždy o stavby jednopodlažní (výjimečně dvoupodlažní), se sedlovými střechami /výjimečně pultovými či valbovými/.

3.1. Urbanistická koncepce, vč. urbanistické kompozice

Jádrová část sídla

Vymezeny jsou plochy bydlení venkovského BV a smíšené obytné venkovské SV s požadavky na obdélné půdorysy staveb. Zástavba je poměrně rozvolněná, s možností zahuštění. Pro obě návesní partie bude dodržena nepravidelná stavební čára, ohraničující hrany návesního prostoru.

V severní části zastavěného území sídla Křešín, kde doposud jsou velké nerozdělené pozemky jako součást zastavěného území, se stanovuje podmínka pro případné budoucí dělení těchto pozemků na stavební pozemky: min. výměra stavebního pozemku 800 m², kdy tato podmínka se nepoužije na stavební pozemky oddělené a zapsané do KN do 1. 7. 2021.

Ostatní podmínky jsou dány kapitolou 2 a 6 a to i pro další plochy území.

3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Seznam vymezených ploch s rozdílným způsobem využití (tzv. „funkčních ploch“):

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zkratky funkčních ploch		Název funkční plochy
stav	návrh	
BV-S	BV-N	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské
SV-S	SV-N	Plochy smíšené obytné – venkovské
OV-S		Plochy občanského vybavení
	OS-N	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
ZV-S	ZV-N	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
	ZS-N	Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená
VL-S		Plochy výroby a skladování – lehký průmysl
PV-S		Plochy veřejných prostranství
TI-S	TI-N	Plochy technické infrastruktury
DS-S		Plochy dopravní infrastruktury – silniční
DSm-S		Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace
DSú-S	DSú-N	Plochy dopravní infrastruktury – účelová komunikace

3.3. Vymezení zastavitelných ploch

Pro níže uvedené zastavitelné plochy jsou případně upraveny podmínky využití nad rámec kapitol 2 a 6.

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití (rozloha)	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z1	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS-N (2 418 m ²)	S okraj sídla Křešín	– dopravní napojení z DS-S, izolované stavby posazené při hraně krajské silnice – malé objemy staveb
Z2	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (6 461 m ²)	S okraj sídla Křešín	– dopravní napojení z DS-S

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití (rozloha)	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z3	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N (3 364 m ²)	V okraj sídla Křešín	– dopravní napojení ze stávající místní komunikace – max. 2 RD – koeficient zastavění pozemku max. 40 % – malé objemy staveb – venkovská zástavba – ochrana přírodní památky – viz kap. 6.3.4.
Z4	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N (4 469 m ²)	V okraj sídla Křešín	– dopravní napojení ze stávající místní komunikace – malé objemy staveb – max. 3 RD – koeficient zastavění pozemku max. 40 % – venkovská zástavba – plocha vymezena ve II. etapě (kap. 11)
Z5	Plochy smíšené obytné – venkovské	SV-N (6 424 m ²)	V okraj sídla Křešín	– dopravní napojení ze stávající místní a účelové komunikace – max. 4 RD – malé objemy staveb – koeficient zastavění pozemku max. 40 % – venkovská zástavba
Z6	Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená	ZS-N (3 246 m ²)	V okraj sídla Křešín	– dopravní napojení z ploch Z5 – ochrana přírodní památky – viz kap. 6.3.4.
Z7	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N (6 461 m ²)	J okraj sídla Křešín	– dopravní napojení ze stávající místní komunikace – malé a středně velké objemy staveb – max. 3 RD – koeficient zastavění pozemku max. 40 % – venkovská zástavba – v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude doložen vliv hluku ze stávající plochy VL-S v případě provozů s hlukovou zátěží na navržené bydlení

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití (rozloha)	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z8	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N (4 555 m ²)	J okraj sídla Křešín	– dopravní napojení ze stávající místní komunikace – malé a středně velké objemy staveb – max. 2 RD – koeficient zastavění pozemku max. 40 % – venkovská zástavba – v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude doložen vliv hluku ze stávající plochy VL-S v případě provozů s hlukovou zátěží na navržené bydlení
Z9	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N (3 880 m ²)	JV od sídla Křešín	– dopravní napojení ze stávající místní komunikace – malé a středně velké objemy staveb – max. 1 RD – koeficient zastavění pozemku max. 40 % – venkovská zástavba
Z10	Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená	ZS-N (1 836 m ²)	V okraj sídla Křešín	– dopravní napojení z ploch Z3 – ochrana přírodní památky – viz kap. 6.3.4.

3.4. Vymezení ploch přestavby

Plocha	Původní funkční využití	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
P1	Plochy veřejných prostranství	Plochy technické infrastruktury	TI-N (82 m ²)	SV část sídla Křešín	– dopravní napojení z veřejného prostranství – plocha pro sběrné místo na odpad
P2	Plochy občanského vybavení	Plochy technické infrastruktury	TI-N (63 m ²)	J sídla Křešín, vedle OÚ	– dopravní napojení ze stávající místní komunikace – plocha pro sběrné místo na odpad

3.5. Vymezení systému sídelní zeleně

Vymezeny jsou plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně (stávající plochy ZV-S na náběhách, jedna návrhová plocha ZV-N Z2 na severním okraji sídla) a plochy zeleně soukromé a vyhrazené s možností oplocení (dvě návrhové plochy ZS-N Z6 a Z10 jako součást pozemků pro novou zástavbu na východním okraji sídla).

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

4.1. Dopravní infrastruktura

4.1.1. Koncepce silniční infrastruktury

Koncepce silniční sítě se nemění. Návrh ÚP umožňuje řešit nedostatečné parametry (šířkové a směrové uspořádání) stávajících silnic.

4.1.2. Místní komunikace

Návrh územního plánu vymezuje plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (DSm-S). Úseky místních komunikací v sobě mohou obsahovat i plochy veřejných prostranství.

4.1.3. Účelové komunikace

Návrh územního plánu vymezuje plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace (DSú-S, DSú-N).

Navržená komunikace	Účel
DSú-N1	Zvýšení prostupnosti krajiny a obsluha zemědělských pozemků severovýchodně od sídla Křešín, napojení sídla na jižní okraj sousedního sídla Felbabka

Odstavná a parkovací stání budou řešena přednostně na vlastních pozemcích stavebníků. Podmínky využití nebrání vymezení ploch dopravní infrastruktury i na jiných plochách, než dopravní infrastruktury.

4.2. Technická infrastruktura

4.2.1. Koncepce zásobování vodou

ÚP umožňuje v rámci přípustného využití všech funkčních ploch vybudování a rozšíření vodovodní sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné.

Pro všechny zastavitelné plochy a plochy v rámci zastavěného území je přípustné individuální zásobení pitnou vodou.

4.2.2. Koncepce odkanalizování

ÚP umožňuje v rámci přípustného využití všech funkčních ploch vybudování a rozšíření kanalizační sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné.

Pro všechny zastavitelné plochy a plochy v rámci zastavěného území **se požaduje napojení** na veřejnou kanalizaci a centrální ČOV. Do doby realizace ČOV a páteřních kanalizačních sběračů bude připuštěna se souhlasem vodoprávního orgánu individuální likvidace odpadních vod.

4.2.3. Odvádění srážkových vod

Veškeré srážkové vody budou přednostně využívány (např. jako zálivka) a vsakovány do půdy, ledaže by charakter podloží vyžadoval odvedení srážkových vod do vodního toku či kanalizace.

4.2.4. Koncepce elektrické energie

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

Nová vedení VN/NN v zastavěném území je nutné umísťovat jako podzemní.

4.2.5. Koncepce zásobování plynem a teplem

Obec není vybavena plynovodem, návrh ÚP budoucí plynofikaci však nevylučuje. ÚP neklade podmínky pro určený způsob vytápění.

4.2.6. Odpadové hospodářství

Na plochách občanského vybavení (vyjma ploch úřadu, obchodů), technické infrastruktury a plochách výroby je možné řešit odpadové hospodářství sběrného dvora. Stávající svoz domovních odpadů zůstává návrhem nedotčen, s odvozem na skládku mimo správní území.

Uvnitř sídla jsou vymezeny 2 plochy přestavby (P1, P2) pro funkci technické infrastruktury TI-N, které budou sloužit jako sběrné místo na odpad.

4.3. Veřejná prostranství

Koncepce je tvořena stávajícími plochami veřejných prostranství. Pro zastavitelné plochy jsou rovněž podmínkami využití dány možnosti využití pro veřejná prostranství.

Na severním okraji sídla je konkrétně vymezena plocha veřejné zeleně ZV-N Z2, která severně navazuje na navrženou plochu sportoviště OS-N Z1 a na jihu na stávající a plánovanou zástavbu. Cílem je vymezení ploch pro pobytové a rekreační funkce.

4.4. Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

V řešeném území není vymezeno záplavové území.

Zóny havarijního plánování

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Středočeského kraje

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje úřad pouze při vyhlášení povodňového nebo válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných částech 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 úřad obce 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 nadzemních částech domů.

Výrobní areály řeší ukrytí pro osazenstvo svým plánem ukrytí.

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).

Individuální únik obyvatel 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 areálu budovy restaurace a obecního úřadu, obě budovy na návsi. Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci územní plán navrhuje na plochách obecního úřadu.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná a zastavitelná území obce

Na území obce se nenacházejí 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 výrobního areálu VL-S v jižní části sídla.

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

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

- silniční havárie (místa vzájemných křížení s místními komunikacemi)
- letecká havárie

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 s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

5.1. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití

Krajinné plochy jsou členěny do 5 typů funkčních ploch (plochy vodní W, zemědělské – orná půda NZo, zemědělské – trvalé travní porosty NZt, lesní NL, smíšené nezastavěného území – přírodní a plochy přírodní – území CHKO NP).

V ploše krajiny jsou navrženy protierozní opatření pro posílení retenčních schopností krajiny.

V krajině je možné umisťovat dopravní a technickou infrastrukturu a další stavby a zařízení, které jsou uvedeny v přípustných a podmíněně přípustných využitích ploch v kap. 6.2.

Seznam vymezených ploch s rozdílným způsobem využití (tzv. „funkčních ploch“):

PLOCHY PŘÍRODY A KRAJINY

Zkratky funkčních ploch		Název funkční plochy
stav	návrh	
W-S	W-N	Plochy vodní a vodohospodářské
NZo-S		Plochy zemědělské – orná půda
NZt-S	NZt-N	Plochy zemědělské – trvalé travní porosty
NL-S		Plochy lesní – pozemky určené k plnění funkcí lesa
NSp-S	NSp-N	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní
NP-S		Plochy přírodní – území CHKO

Plochy změn v krajině

Územní plán navrhuje tyto změny v krajině:

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití (rozloha)	Umístění	Podmínky pro využití ploch
K1	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	NSp-N1 (11 924 m ²)	SV od sídla Křešín	– platí podmínky stanovené v kap. 6.2.5 – nepřípustná orná půda
K2	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	NSp-N2 (5 399 m ²)	SV od sídla Křešín	– platí podmínky stanovené v kap. 6.2.5 – nepřípustná orná půda
K3	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	NSp-N3 (7 909 m ²)	SV od sídla Křešín	– platí podmínky stanovené v kap. 6.2.5 – nepřípustná orná půda
K4	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	NSp-N4 (3 373 m ²)	V od sídla Křešín	– platí podmínky stanovené v kap. 6.2.5 – nepřípustná orná půda
K5	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	NSp-N5 (5 972 m ²)	S od sídla Křešín	– platí podmínky stanovené v kap. 6.2.5 – nepřípustná orná půda
K6	Plochy vodní a vodohospodářské	W-N3 (1 488 m ²)	V od sídla Křešín	– platí podmínky stanovené v kap. 6.2.1 – ochrana přírodní památky – viz kap. 6.3.4.
K7	Plochy vodní a vodohospodářské	W-N2 (4 620 m ²)	V od sídla Křešín	– platí podmínky stanovené v kap. 6.2.1 – nepřípustná orná půda
K8	Plochy vodní a vodohospodářské	W-N1 (4 202 m ²)	SZ od sídla Křešín	– platí podmínky stanovené v kap. 6.2.1 – nepřípustná orná půda
K9	Plochy zemědělské trvalé travní porosty	NZt-N1 (44 352 m ²)	S od sídla Křešín	– platí podmínky stanovené v kap. 6.2.3 – nepřípustná orná půda
K10	Plochy zemědělské trvalé travní porosty	NZt-N2 (35 776 m ²)	SV od sídla Křešín	– platí podmínky stanovené v kap. 6.2.3 – nepřípustná orná půda

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

Návrh vymezuje plochy pro prvky ÚSES, pro které stanovuje podmínky využití. Tyto plochy jsou harmonicky doplněny do ploch uspořádání krajiny a tvoří tak nedílnou součást celého krajinného rámce.

Biocentra

označení	typ	rozloha v řešeném území
LBC 2	Lokální biocentrum	cca 2,5 ha
LBC 4	Lokální biocentrum	cca 4,1 ha
LBC 6	Lokální biocentrum	cca 4,1 ha
LBC 043	Lokální biocentrum	cca 3,5 ha
LBC 044	Lokální biocentrum	cca 3,8 ha
LBC 045	Lokální biocentrum	cca 5,9 ha

Biokoridory

označení	typ	délka, šířka v řešeném území
RBK 11	Regionální biokoridor	cca 289 m délka, šířka cca 48 m
RBK 1179	Regionální biokoridor	cca 2 686 m délka, šířka proměnná cca 60 – 100 m
LBK 1	Lokální biokoridor	cca 1224 m délka, šířka proměnná cca 20 – 60 m
LBK 3	Lokální biokoridor	cca 103 m délka, šířka cca 29 m
LBK 5	Lokální biokoridor	cca 448 m délka, šířka proměnná cca 30 – 60 m
LBK 7	Lokální biokoridor	cca 1046 m délka, šířka proměnná cca 30 – 140 m
LBK 071	Lokální biokoridor	cca 1619 m délka, šířka proměnná cca 20 – 40 m
LBK 076	Lokální biokoridor	cca 746 m délka, šířka proměnná cca 40 – 90 m

V grafickém vyjádření návrhu územního plánu jsou prvky ÚSES vyjádřeny jako překryvné plochy. Tyto plochy ÚSES jsou tudíž nadřazené vůči ostatním plochám využití, které překrývají.

Pro plochy ÚSES platí tyto podmínky:

Využití ploch BIOCENTER a BOKORIDORŮ

Převažující využití:

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

Přípustné využití:

- současné využití

- opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, denaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění apod.)

Podmíněně přípustné využití:

- opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví, rybníkářství apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES
- v biokoridorech – umístování nových staveb dopravní a technické infrastruktury, které ale musí být vždy zprůchodněny

Nepřípustné využití:

- umístování neprůchodného oplocení či ohrazení
- v biocentrech – umístování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie
- v biokoridorech – umístování nových staveb kromě staveb dopravní a technické infrastruktury (viz podmíněně přípustné 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

5.3. Prostupnost krajiny

Základní prostupnost je dána sítí silnic, místních a účelových komunikací. Podmínky využití ploch neurbanizovaných umožňují trasovat cesty kdekoli v krajině. Stávající cestní síť je doplněna jednou novou účelovou komunikací DSÚ-N1 (viz kap. 4.1.3.).

Oplocení

Prostupnost volnou krajinou nesmí být narušena oplocením pozemků ve volné krajině. Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu a lesních pozemků je podmíněně přípustné pouze v rámci sadů, plantáží, lesních školek a obdobných pěstebních ploch, na kterých je nutné zabezpečit ochranu majetku.

Za oplocení nejsou považovány dočasné oplocenky na lesních pozemcích a dočasná ohrazení pastvin pomocí ohradníku či dřevěných bradel. Ani tyto dočasné stavby však nesmí narušovat síť místních a účelových komunikací a bránit volné migraci živočichů a průchodnosti krajinou pro pěší a cyklistický pohyb. V případě narušení sítě místních a veřejně přístupných účelových komunikací tímto typem dočasných staveb je nezbytné zajistit technickými opatřeními (branka, můstek, pro zvěř neprůchodný rošt) možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

5.4. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Je vymezena řada krajinných opatření (plochy změny v krajině K1 – K10), které fungují jako opatření pro zmírnění odtokových poměrů a zvýšení retenčních schopností krajiny. Jde o návrh především ploch smíšených nezastavěného území NSp-N, ploch vodních W-N a ploch trvalých travních porostů NZt-N. Tato opatření jsou zároveň navržena jako veřejně prospěšná opatření pro zvyšování retenčních schopností území s možností vyvlastnění (viz kap. 7.2.)

5.5. Rekrece

Koncepce rekreace pro dočasné ubytování počítá s využitím funkcí v rámci ploch bydlení, ploch smíšených obytných a občanské vybavenosti.

5.6. Dobývání ložisek nerostných surovin

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

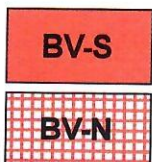
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely 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)

Pro jednotlivé funkční plochy jsou nad rámec kapitoly 6 stanoveny podmínky v kapitolách 2 a 3 této textové části, které v případě odlišnosti mají přednost.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou přípustné směrové či výškové úpravy trasy silnic a homogenizace jejich šířky prováděné v rámci oprav a úprav silnic III. třídy.

6.1. ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

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



Převažující využití:

- bydlení v rodinných domech se zahradami s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení a s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:

- rodinné domy
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu prokázání, že řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve

vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, apod.:

- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
- stavby ubytovacího zařízení
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, řemeslnické dílny, skladovací prostory, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
- stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
- stavby a zařízení pro informační, vzdělávací, ekologická centra
- zdravotnické stavby a jejich zařízení
- stavby a zařízení pro sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a malochovem 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 zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkrovní

6.1.2. SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské **SV-S, SV-N**

SV-S

SV-N

Převažující využití:

- bydlení v rodinných domech se zahradami s chovatelskými a pěstitelskými funkcemi, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:

- rodinné domy
- nerušící drobná výroba a služby místního významu (např. truhlárna, klempířská provozovna, apod.)
- stavby a zařízení pro sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci
- 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
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- vodní plochy, retenční nádrže

- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- technická infrastruktura
- dopravní 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 malochovem hospodářského zvířectva
 - stavby pro ubytování
 - agrofarmy
 - stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (např. fotovoltaické a malé vodní elektrárny, kotelny a generátory, kogenerační jednotky)

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 1 nadzemní podlaží + podkroví

6.1.3. OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV-S

OV-S

Převažující využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení

Přípustné využití:

- stavby a zařízení péče o děti, školská a vzdělávací zařízení
- stavby a zařízení pro tělovýchovu
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci
- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- stavby a zařízení pro zdravotnictví
- stavby ubytovacího zařízení, penziony
- byty správců a majitelů zařízení, sociální byty, malometrážní byty
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou mít negativní vliv na 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 (např. opravny, servisní provozovny, apod.)
 - sklady do 150 m² zastavěné plochy
 - 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 nepřekročí 2 nadzemních podlaží + podkroví, s výjimkou bodových dominant (bez dalších podlaží – např. věž)

**6.1.4. OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchovná a sportovní zařízení
OS-N**OS-N**Převažující využití:**

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport

Přípustné využití:

- stavby a zařízení tělovýchovy – otevřená i krytá sportoviště s nezbytným příslušenstvím
- plavecké bazény a aqvaparky
- stavby a zařízení technických sportů
- stavby a zařízení veřejného stravování
- stavby ubytovacího zařízení, penziony
- doplňkové stavby občanské vybavenosti (obecní klubovny, spolkové domy apod.)
- stavby a zařízení služeb, maloobchodu do 300 m² zastavěné plochy
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina nepřekročí 10 m s výjimkou bodových dominant (např. věž)

6.1.5. PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV-S

PV-S

Převažující využití:

- veřejná prostranství – náměstí, návsi, ulice, apod.

Přípustné využití:

- veřejná zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- prvky drobné architektury a uličního mobiliáře
- hřiště
- stavby občanské vybavenosti do 50 m² zastavěné plochy (např. kiosky občerstvení, prodejny spotřebního zboží, apod.)
- technická infrastruktura
- dopravní 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

6.1.6. ZV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň

ZV-S, ZV-N

ZV-S

ZV-N

Převažující využití:

- veřejný prostor s převahou zeleně

Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty
- plochy okrasné a rekreační zeleně
- rekreační a pobytová louka
- prvky drobné architektury a uličního mobiliáře
- vodní plochy, retenční nádrže
- hřiště
- stavby občanské vybavenosti do 30 m² zastavěné plochy (např. kiosky občerstvení apod.)
- nezbytná technická infrastruktura
- nezbytná dopravní 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
- neprůchodné oplocení

6.1.7. ZS – PLOCHY ZELENĚ – soukromá a vyhrazená ZS-N



Převažující využití:

- zeleň v zástavbě pro individuální využití s možností oplocení

Přípustné využití:

- sady
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, 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, poldry...)
- protipovodňové stavby jako technické stavby (stěny, apod.)
- hřiště
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

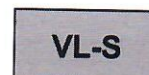
Nepřípustné využití:

- 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 zástavby nepřekročí 5 metrů
- zahradní domky a kůlny do 35 m² zastavěné plochy (jednotlivě)

6.1.8. VL – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl VL-S



Převažující využití:

- nerušící výroba a skladování (nerušící výrobou se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje stanovení žádných ochranných pásem, nebude mít významně negativní vliv na životní prostředí obce svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro skladovací prostory
- stavby a zařízení velkoobchodu
- stavby a zařízení maloobchodu
- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství – pěstování a zpracování
- agrofarmy
- stavby a zařízení pro stravovací provozy pracovníků
- stavby a zařízení pro administrativní provozy
- sběrné dvory
- stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (např. fotovoltaické a malé vodní elektrárny, kotelny a generátory, kogenerační jednotky)
- ochranná, vyhrazená zeleň

- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- vodní plochy, retenční nádrže
- technická infrastruktura
- dopravní 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 pro lokálně poskytované služby, místně využívané pro potřeby pracovníků areálu (sportovní plochy, ubytovací služby apod.)

Nepřípustné využití:

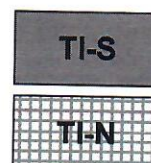
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 10 metrů s výjimkou technologických celků

6.1.9. TI – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI-S, TI-N



Převažující využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury

Přípustné využití:

- vodovod, vrty, studny, jímky, vodojemy, akumulční nádrže, úpravny vody, čerpací stanice a stavby a zařízení s nimi související
- kanalizace, čistírny odpadních vod, čerpací stanice a stavby a zařízení s nimi související
- kalové a sedimentační nádrže
- elektrické vedení, rozvodny, transformovny, trafostanice a stavby s nimi související
- plynovod, regulační stanice plynovodu a stavby a zařízení s nimi související
- komunikační zařízení
- sběrné dvory, sběrná místa na odpad a související zařízení
- plochy pro odkládání inertního a biologického odpadu
- drobné stavby občanského vybavení do 20 m² zastavěné plochy
- veřejná a vyhrazená zeleň, liniová stromořadí
- vodní plochy, retenční nádrže
- dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina staveb nepřekročí 10 metrů

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

DS-S

Převažující využití:

- silnice I., II. a III. třídy

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace
- cyklostezky
- chodníky
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, liniová stromořadí
- vodní plochy, retenční nádrže
- opěrné zdi, mosty
- autobusová nádraží, terminály
- odstavná stání
- čerpací stanice pohonných hmot
- garáže, parkoviště
- technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

6.1.11. DSm – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní komunikace DSm-S

DSm-S

Převažující využití:

- místní komunikace pro dopravu nadmístní a místní

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

6.1.12. DSÚ – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – účelové komunikace DSÚ-S, DSÚ-N



Převažující využití:

- účelové komunikace pro dopravu místní

Přípustné využití:

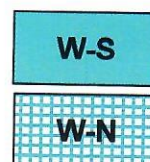
- chodníky
- cyklostezky
- místní komunikace (mimo území CHKO Brdy)
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, liniová stromořadí
- vodní plochy, retenční nádrže
- garáže, parkoviště, autobusové zastávky (mimo území CHKO Brdy)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

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



Převažující využití:

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

Přípustné využití:

- biologické rybníky jako součást čištění odpadních vod
- doprovodná zeleň břehových partií
- mokřady
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura
- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území – realizace ÚSES
- stavby a zařízení pro hospodaření v lese (lesní školky, oplocenky), pro myslivost (krmelce, posedy a pozorovatelný, obory)

Podmíněně přípustné využití:

- realizované pouze v nezbytném 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:
 - vodohospodářské úpravy spojené s výrobou elektrické energie, které budou v souladu

- s charakterem území vodního toku (mimo území CHKO Brdy)
- zařízení pro rybníkářskou činnost (mimo území CHKO Brdy)
- plochy smíšené nezastavěného území, trvalé travní porosty, lesy
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu
- rekreační vybavení vodní plochy (mimo území CHKO Brdy)
- rekonstrukce stávající cestní sítě a staveb odvodnění pozemků v jejich trase vedení v souladu s rozsahem vymezeným pojmy uvedenými v § 2 odstavce 1 a odstavce 3 vyhlášky č. 239/2017 Sb. o technických požadavcích pro stavby pro plnění funkcí lesa za podmínky, že není možné jiné přírodě bližší řešení

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně těžby nerostů, staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- maximální zastavěná plocha 20 m² (vodní nádrže bez omezení rozlohy)

6.2.2. NZo – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda

NZo-S

NZo-S

Převažující využití:

- pozemky pro intenzivní obhospodařování orné půdy

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty – louky ve volné krajině
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- plochy smíšené nezastavěného území (meze, remízy, zatravněné průlehy, solitérní zeleň)
- lesy
- sady
- plochy pro kompostování
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu
- zařízení pro rybníkářskou činnost v návaznosti na plochy W-S, W-N
- drobné stavby občanského vybavení do 10 m² (Boží muka apod.)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- realizované pouze v nezbytném malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše – přednostně umísťované 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

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně těžby nerostů, staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- maximální zastavěná plocha 300 m²
- pouze jedna stavba v rámci pozemku do 10 metrů výšky
- pro rozhledny výška do 25 m
- vodohospodářské stavby do 300 m² a 4 metrů výšky hráze

6.2.3. NZt – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalé travní porosty NZt-S, NZt-N

NZt-S

NZt-N

Převažující využití:

- pozemky pro intenzivní a extenzivní obhospodařování travních porostů

Přípustné využití:

- pastviny (ohradníky pastvin nesmí omezovat volný prostup krajiny účelovými cestami a trasy biokoridorů s biocentry)
- liniové a plošné keřové nelesní a lesní porosty jako protierozní opatření, úkryt zvěře a ptactva, doprovodná zeleň vodních ploch a toků
- remízy, meze
- lesy
- sady
- plochy pro kompostování
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu
- zařízení pro rybníkářskou činnost v návaznosti na plochy W-S, W-N
- drobné stavby občanského vybavení do 10 m² (Boží muka apod.)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití (splnitelné současně):

- realizované v pouze v nezbytném malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše – přednostně umísťované 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:
 - plochy orné půdy (pokud plochy neleží na území přírodních hodnot a nehrozí tam erozní splachy) – kromě ploch K9, K10
 - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace
 - rekreační vybavení travní plochy

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně těžby nerostů, staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- maximální zastavěná plocha 300 m²
- pouze jedna stavba v rámci pozemku do 10 metrů výšky
- pro rozhledny výška do 25 m
- vodohospodářské stavby do 300 m² a 4 metrů výšky hráze

**6.2.4. NL – PLOCHY LESNÍ – pozemky určené k plnění funkcí lesa
NL-S****NL-S****Převažující využití:**

- plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území
- 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, ochranu přírody a ekologickou výchovu
- zařízení pro rybníkářskou činnost v návaznosti na plochy W-S, W-N
- drobné stavby občanského vybavení do 10 m² (Boží muka apod.)
- mobiliář lesoparku (lavičky, altány, dětské hřiště, informační tabule, jezírka, studánky ...)
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím, včetně těžby nerostů, staveb a zařízení pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- maximální zastavěná plocha 30 m²
- pouze jedna stavba v rámci pozemku do 10 metrů výšky
- pro rozhledny výška do 25 m
- vodohospodářské stavby do 300 m² a 4 metrů výšky hráze

6.2.5. NSp – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – přírodní NSp-S, NSp-N

NSp-S

NSp-N

Převažující využití:

- plochy přírodě přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

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...)
- trvalé travní porosty
- lesy
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- zařízení pro rybníkářskou činnost v návaznosti na plochy W-S, W-N
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu
- drobné stavby občanského vybavení do 10 m² (Boží muka apod.)
- technická infrastruktura
- dopravní 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:
 - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace
 - sady
 - plochy orné půdy (pokud plochy neleží na území přírodních hodnot a nehrozí tam erozní splachy) – kromě ploch K1 – K5

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně těžby nerostů, staveb a zařízení pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- maximální zastavěná plocha 50 m²
- pouze jedna stavba v rámci pozemku do 10 metrů výšky
- pro rozhledny výška do 25 m
- vodohospodářské stavby do 300 m² a 4 metrů výšky hráze

6.2.6. NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ – území CHKO NP-S

NP-S

Převažující využití:

- lesní porosty, rozptýlená krajinná zeleň, luční porosty, vodní toky a plochy, které budou tvořeny především přírodními a přírodě blízkými ekosystémy

- na pozemcích jsou přípustné pouze činnosti k zachování či zlepšení přírodě blízkého stavu lokality a posílení jejich krajinné a ekologicko-stabilizační funkce

Přípustné využití:

- pouze činnosti k zachování či zlepšení přírodě blízkého stavu lokality a posílení jejich krajinné a ekologicko-stabilizační funkce
- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území – realizace ÚSES
- stavby a zařízení pro hospodaření v lese (lesní školky, oplocenky), pro myslivost (krmelce, posedy a pozorovatelný, obory) – mimo území evropsky významné lokality a II. zóny CHKO Brdy

Podmíněně přípustné využití:

- turistické a cyklistické stezky na již existující cestní síti
- opatření zvyšující retenční schopnosti krajiny (např. tůň) nejvýše do plochy 0,5 ha
- vrtý pro zásobování obyvatel okolních obcí pitnou vodou, zařízení a stavby k těmto vrtům nezbytně potřebné, pokud zásobování pitnou vodou nelze zajistit mimo území CHKO Brdy
- další liniové stavby technické infrastruktury za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné
- rekonstrukce stávající cestní sítě a staveb odvodnění pozemků v jejich trase vedení v souladu s rozsahem vymezeným pojmy uvedenými v § 2 odstavec 1 a odstavec 3 vyhlášky č. 239/2017 Sb. o technických požadavcích pro stavby pro plnění funkcí lesa za podmínky, že není možné jiné přírodě bližší řešení – mimo území evropsky významné lokality a II. zóny CHKO Brdy

Nepřípustné využití:

- nová technická či dopravní infrastruktura, zpevnování cest
- veškeré stavby včetně staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo typů a rozměrů staveb uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití
- opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků

6.3. Výstupní limity – obecné podmínky pro využití území

6.3.1. Ochrana lesa

Stavby hlavní (např. rodinné domy, průmyslové a rekreační objekty, stavby občanské vybavenosti apod.) je možné umístit v odstupové vzdálenosti min. 30 metrů od okraje lesního pozemku. Ve vzdálenosti staveb 30 – 50 metrů od okraje lesa je nutný souhlas orgánu SSL.

Umístění staveb vedlejších (např. ČOV a jiná doprovodná techn. infrastruktura, doplňkové stavby, zahradní domky, pergoly, přístřešky, garáže, zpevněné plochy a oplocení) je možné umístit v odstupové vzdálenosti min. 10 metrů od okraje lesního pozemku.

6.3.2. Hluková zátěž

Pro zastavitelné plochy ležící

- v těsné vazbě silnic

- v blízkosti výrobních areálů a zemědělských staveb
- v blízkosti trafostanic a stacionárních zdrojů hluku v rámci ploch sportu
- v blízkosti případně další zdroje hluku

musí být vyřešena protihluková opatření. Ve vymezených plochách, umožňujících bydlení či jiná zařízení a objekty, pro něž jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů. Hlukové limity je nutno dodržet i ve vnitřním prostoru staveb a to dle konkrétního využití plochy.

Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizovány na náklady stavebníků obytných objektů.

V případě vybudování nových trafostanic bude zohledněn vliv hluku s ohledem na jejich umístění na navrženou případně stávající obytnou zástavbu.

6.3.3. Ochrana životního prostředí – hranice negativních vlivů

Max. hranice negativních vlivů z provozu (pro plochy občanského vybavení, plochy smíšené obytné, plochy technické infrastruktury, plochy výroby a skladování) bude na hranici vymezené funkční plochy. Provoz stávajících podnikatelských aktivit, jejich rekonstrukce a případně nový druh provozu nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení.

6.3.4. Ochrana přírodní památky Na horách

Pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody lze na území přírodní památky mj. provádět změny druhu pozemků a způsobu jejich využití, vjíždět motorovými vozidly, provádět stavební činnosti, na kterou se nevztahují povolení, souhlasy, nebo jiná opatření apod.

Ochranné pásmo přírodní památky tvoří území do vzdálenosti 50 m od hranic zvláště chráněného území. Dle § 37 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. je v ochranném pásmu nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody k umístování, povolování nebo provádění staveb, změně způsobu využití pozemků, terénním úpravám, změnám vodního režimu pozemků nebo nakládání s vodami, k použití chemických prostředků a změnám druhu pozemku.

6.3.5. Ochrana vodních toků

Správci vodního toku bude zachován přístup k vodnímu toku a zachována možnost užívání pozemků v souběhu s vodním tokem v šířce 6m od břehové čáry drobného vodního toku.

6.3.6. Ochrana CHKO Brdy

Na území CHKO Brdy nebudou umístovány výškové stavby (např. stožáry, vysílače, větrné elektrárny, rozhledny atd.).

Plochy pro parkování budou vymezovány mimo území CHKO Brdy.

Na území CHKO Brdy budou zachovány současné kategorie komunikací, včetně komunikací účelových.

6.3.7. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany a to jev 082a (Ochranná pásma komunikačního vedení Ministerstva obrany), a jev 102a (Ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany), které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby): větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

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

Nebyly vymezeny.

7.2. Vymezení veřejně prospěšných opatření

- Opatření ke zvyšování retenčních schopností území

kód a číslo VPO	název	kat. území
VR1	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp-N1)	Křešín
VR2	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp-N2)	Křešín
VR3	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp-N3)	Křešín
VR4	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp-N4)	Křešín
VR5	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp-N5)	Křešín
VR6	Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt-N1)	Křešín
VR7	Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt-N2)	Křešín
VR8	Plochy vodní a vodohospodářské (W-N1)	Křešín

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 § 8 katastrálního zákona

Nebyly vymezeny.

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

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření

Návrh ÚP vymezuje tyto plochy územní rezervy:

územní rezerva	možné budoucí využití	umístění	podmínka pro prověření budoucího využití
R1	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-R)	S okraj sídla Křešín	vyčerpání ploch Z3, Z4, Z5
R2	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-R)	S okraj sídla Křešín	vyčerpání rezervy R1

11. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Návrh

Není-li uvedeno jinak, jsou zastavitelné plochy realizovatelné v etapě návrhu (I. etapa), tedy kdykoli v době platnosti tohoto územního plánu.

II. etapa

zastavitelná plocha	funkční využití	umístění	podmínka využití
Z4	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N)	V okraj sídla Křešín	Předchozí realizace výstavby alespoň na 66% jiných zastavitelných plochách pro bydlení a důkladně regulována z hlediska prostorové regulace.

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

Textová část návrhu územního plánu Křešín obsahuje 42 stran formátu A4.

Grafická část návrhu územního plánu Křešín obsahuje 3 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