

# SROVNÁVACÍ TEXT

## **ÚZEMNÍ PLÁN LIPÍ**

### **úplné znění po vydání změny č. 2**

#### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který poslední změnu vydal:  
ZASTUPITELSTVO OBCE LIPÍ

Pořadové číslo poslední změny: ZMĚNA č.2  
Datum nabytí účinnosti poslední změny: 12.03.2020

Oprávněná úřední osoba pořizovatele

jméno a příjmení:

ING. LENKA ŠÍMOVÁ

funkce: fyzická osoba s osvědčením zvláštní odborné

způsobilosti, na základu smlouvy s obcí

podpis:

jméno a příjmení:

ING. JIŘÍ KRČMÁŘ

funkce: starosta obce Lipí, zastupitel určený pro spolupráci

s pořizovatelem

podpis:

Otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel

Brůha a Krampera, architekti s.r.o., Riegrova 1745/59, České Budějovice

Vedoucí projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, ČKA 00 103

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Václav Krampera

Číslo zakázky: 19-044.4 Datum: 03/2020

Požizovatel:

Ing. Lenka Šímová, Studio MAP s.r.o.

Územní plán Lipí 19-044.4

Úplné znění po vydání změny č. 2 únor 2020

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU:

I.a. Vymezení zastavěného území .....	4
I.b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot.....	4
I.c. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	4
I.d. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování .....	7
I.e. 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.....	11
I.f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno 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 včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	14
I.g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	26
I.h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.....	27
I.i. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	27
I.j. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	27
I.k. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání .....	28

## **I. Obsah územního plánu Lipí dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**

### **I.a. Vymezení zastavěného území**

#### **I.a.1. Vymezení zastavěného území**

Ve správním území obce Lipí se vymezuje více zastavěných území. Zastavěné území je vymezeno ke dni 20. 7. 2017 a je aktualizováno změnou územního plánu. Hranice zastavěného území je graficky vyznačena ve výkresové části územního plánu, kromě Výkresu širších vztahů.

### **I.b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot**

Soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území je zajištěn vzájemným respektováním a vyváženým rozvojem těchto hodnot a respektováním limitů využití území tak, aby byl umožněn trvale udržitelný rozvoj všech výše uvedených hodnot.

#### **I.b.1. Přírodní hodnoty**

Z přírodních hodnot v řešeném území jsou při řešení územního plánu respektovány zejména základní skladebné prvky ÚSES včetně interakčních prvků, lesní plochy, plochy zeleně krajinné včetně alejí, stromořadí, remízků či skupin vzrostlé zeleně a vodní plochy. Je navrženo doplnění liniové zeleně formou alejí a stromořadí, spojené s navrženou obnovou polních cest. Dále je nutno respektovat krajinný ráz s panoramatickými pohledy na hřeben Blanského lesa. Součástí řešení územního plánu je i vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, pozemky určené k plnění funkcí lesa a vodohospodářské řešení včetně návrhu rozvoje kanalizace a jejího napojení na centrální čistírnou odpadních vod (ČOV).

#### **I.b.2. Kulturní hodnoty**

Při řešení územního plánu jsou respektovány všechny nemovité kulturní památky, zapsané v ústředním seznamu. Dále je potřeba při využívání zastavitelných ploch, navržených v ÚP Lipí, respektovat venkovský charakter zástavby a v zastavěném území zejména respektovat charakter návesních prostorů v sídlech Kaliště u Lipí a Lipí. Dále je nutno respektovat existující drobné sakrální objekty v řešeném území (např. kamenné kříže, boží muka, kapličky, křížové či pamětní kameny atd.) tak, aby při jakékoliv činnosti v území nedošlo k jejich poškození nebo nevhodné manipulaci s nimi. V řešeném území jsou území s archeologickými nálezy. Tato území jsou jedním z limitů využití území a budou v nich dodrženy podmínky, stanovené příslušným archeologickým ústavem.

#### **I.b.3. Civilizační hodnoty**

V řešeném území jsou předpoklady zejména pro rozvoj bydlení, turistického a cestovního ruchu. Civilizační hodnoty v řešeném území budou posíleny zejména návrhem nových ploch pro obytnou funkci, pro sport, rekreaci a využití volného času obyvatelstva a návrhem rozvoje technické a dopravní infrastruktury.

Z hlediska urbanistických hodnot je potřeba respektovat zejména:

- urbanistický charakter historického jádra sídel Kaliště u Lipí a Lipí s rozlehlými návesními prostory
- v řešeném území je potřeba doplnit síť cykloturistických tras s využitím obnovy původní cestní sítě (konkrétní návrhy na obnovu Slavečské cesty, cesty od Modrého křížku ke Klínaru, cesty od křížku na Vrankovech ke křížku u Klínaru, cesta od č.p. 31 ke Klínaru), spojení IP 07080 s IP 07081 a ostatní navržené místní komunikace.

### **I.c. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### **I.c.1. Urbanistická koncepce**

Návrh urbanistické koncepce vychází jednak z urbanistické struktury sídel Kaliště u Lipí a Lipí, ale zároveň i ze skutečnosti, že řešené území leží v rozvojové oblasti republikového významu OB10 a současné i na hranici CHKO Blanský les. Vzhledem k dobré dopravní dostupnosti města České Budějovice a očekávanému akceleračnímu impulsu v rozvojové oblasti OB10, ale přitom kvalitnímu životnímu prostředí v atraktivní krajině podhůří Blanského lesa se předpokládá dynamický rozvoj sídel Kaliště u Lipí a Lipí, zejména v oblasti rozvoje bydlení. Tomu odpovídá i rozsah navržených zastavitelných ploch pro bydlení. Nové obytné plochy jsou navrhovány zejména v prolukách

zastavěného území a po obvodu sídel Kaliště u Lipí a Lipí tak, aby byly v dosahu sítí technické infrastruktury a aby byly dobře dopravně dostupné. Dopravní obsluha zastavitelných ploch smíšených obytných a bydlení v rodinných usedlostech je navržena napojením na síť navržených místních komunikací funkční skupiny C, případně D (dopravně zklidněné) či stávajících místních komunikací, které budou tam, kde je to technicky možné, upravené dle funkční skupiny C, případně D (dopravně zklidněné), s důrazem na splnění nejmenší šířky veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, zpřístupňující pozemek rodinného domu.

Zejména v plochách smíšené obytné zástavby na okraji sídel je vhodné přechod do nezastavěného území zajistit rozvolněným typem nízkopodlažní obytné zástavby s vysokým podílem zeleně na parcelách o min. velikosti 1500m<sup>2</sup>. Pro tyto plochy, které mají bezprostřední návaznost na nezastavěné území, platí, že budou mít nízký koeficient zastavění (maximálně 25%). V rámci ploch smíšených obytných jsou přípustné i plochy občanské vybavenosti a sportovně rekreační plochy místního významu. Na vyznačených plochách smíšených obytných s RD je další využití těchto ploch navrženo prověřit územní studií, na základě níž budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. Pro rozsáhlou zastavitelnou plochu na západním okraji sídla Kaliště u Lipí je navrženo prověření využití této plochy formou regulačního plánu. Rozvoj ploch pro bydlení je řešen i formou přestavby nevyužitého a chátrajícího zemědělského areálu na jižním okraji sídla Kaliště u Lipí na plochu smíšenou obytnou. V rámci řešení systému sídelní zeleně bude posílena funkce krajinné zeleně v rámci navržených prvků ÚSES. Dále bude systém sídelní zeleně posílen prostřednictvím navržené plochy krajinné zeleně v prostoru Valhovy strouhy na západním okraji zastavitelné plochy v Kalištích a plochou sadů na jihozápadním okraji sídla Lipí. V nezastavěném území je nepřipustné oplocování pozemků – s výjimkou oplocenek při výsadbě lesa a hospodaření na pozemcích, určených k plnění funkcí lesa, ohradníků pro chov hospodářských zvířat či ohrad, umožňujících průchod volně žijících drobných živočichů, apod.

#### I.c.2. Vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy jsou členěny na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou barevně rozlišeny a označeny kódem, vyjadřujícím zkratku názvu funkce, pořadové číslo plochy, označení katastrálního území (např. **SO.1.L**, **SO.1.K**). Využití nově navržených zastavitelných ploch je přípustné až po jejich vybavení veškerou technickou a dopravní infrastrukturou, zejména každá novostavba musí být napojena, pokud je to technicky možné, na veřejný vodovod a kanalizaci.

Zastavitelné plochy:

- BZU.** Plochy bydlení v zemědělských usedlostech
- SO.** Plochy smíšené obytné
- OV.** Plochy občanského vybavení
- OVSR.** Plochy občanského vybavení - sportovně rekreační
- RR.** Plochy rekreace - rekreace rodinná
- VS.** Plochy výroby a skladování
- VSZ.** Plochy výroby a skladování - zemědělské
- VP** Plochy veřejných prostranství
- TI.** Plochy technické infrastruktury
- DI.(III)** Plochy dopravní infrastruktury – silnice III. Třídy
- DI.(MK)** Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace

## Přehled vybraných zastavitelných ploch

Katastrální území	Označení plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra (ha)
Lipí (684023)	SO.1.L/U	Smíšená obytná	1,21
Lipí (684023)	SO.2.L	Smíšená obytná	0,29
Lipí (684023)	SO.3a.L	Smíšená obytná	0,28
Lipí (684023)	SO.3b.L	Smíšená obytná	0,20
Lipí (684023)	SO.4.L/U*	Smíšená obytná	3,24
Lipí (684023)	SO.5a.L/U	Smíšená obytná	0,32
Lipí (684023)	SO.5b.L/U	Smíšená obytná	1,30
Lipí (684023)	SO.6.L/U	Smíšená obytná	0,29
Lipí (684023)	SO.7.L/U	Smíšená obytná	1,41
Lipí (684023)	SO.8.L/U*	Smíšená obytná	2,41
Lipí (684023)	SO.9a.L/U	Smíšená obytná	0,76
Lipí (684023)	SO.9b.L/U	Smíšená obytná	1,00
Lipí (684023)		Zastavitelná plocha byla změnou č. 1 ÚP převedena do zastavěného území.	-
Lipí (684023)	SO.11.L/U	Smíšená obytná	1,16
Lipí (684023)	SO.12.L/U	Smíšená obytná	0,56
Lipí (684023)	SO.13.L	Smíšená obytná	0,22
Lipí (684023)	SO.14.L/U	Smíšená obytná	0,55
Lipí (684023)	SO.15.L/U	Smíšená obytná	0,42
Lipí (684023)	SO.19.L	Smíšená obytná	0,16
Lipí (684023)	VP.1.L/U	Veřejné prostranství	0,12
Lipí (684023)	VP.2.L/U	Lokalita vypuštěna změnou č. 1 ÚP	-
Lipí (684023)	VP.3.L/U	Veřejné prostranství	0,11
Lipí (684023)	SO.16.L	Smíšená obytná	2,31
Lipí (684023)	SO.18.L/U	Smíšená obytná	3,46
Lipí (684023)	BZU.3.L/U	Bydlení v zem. usedlostech	2,56
Lipí (684023)	SO.17.L	Smíšená obytná	-0,44
Lipí (684023)	BZU.5.L/U	Bydlení v zem. usedlostech	2,77
Lipí (684023)	OVSR.1.L	Občan. vybav. sport. rekreační	0,29
Lipí (684023)	TI.1.L	Technická infrastruktura (VDJ)	0,12
Lipí (684023)	TI.2.L	Technická infrastruktura (ČOV)	1,23
Lipí (684023)	VSZ.1.L	Výroba a skladování	0,36
Kaliště u Lipí (684007)	SO.1.K/R	Smíšená obytná	9,69
Kaliště u Lipí (684007)	SO.2a.K/U	Smíšená obytná	<del>2,18</del> 1,71
Kaliště u Lipí (684007)	SO.2b.K/U	Smíšená obytná	0,83
Kaliště u Lipí (684007)	SO.3.K/U	Smíšená obytná	1,47
Kaliště u Lipí (684007)	SO.4a.K/U	Smíšená obytná	1,58
Kaliště u Lipí (684007)	SO.4b.K	Smíšená obytná	1,08
Kaliště u Lipí (684007)	SO.5.K	Lokalita vypuštěna	-
Kaliště u Lipí (684007)	SO.6.K/U	Smíšená obytná	1,96
Kaliště u Lipí (684007)	SO.2c.K	Smíšená obytná	0,47-

Katastrální území	Označení plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra (ha)
Kaliště u Lipí (684007)	SO.9.K	Smíšená obytná	0,44
Kaliště u Lipí (684007)	SO.10.K/U	Smíšená obytná	0,48
Kaliště u Lipí (684007)	OVSR.1.K	Občan. vybav. sport. rekreační	0,14
Kaliště u Lipí (684007)	OVSR.2.K	Občan. vybav. sport. rekreační	0,21
Kaliště u Lipí (684007)	TI.1.K	Technická infrastruktura (ČOV)	1,13
Kaliště u Lipí (684007)	VP.1.K/R*	Veřejné prostranství	0,56
Výměra celkem			50,42

### I.c.3. Vymezení ploch přestavby

Jako plochy přestavby jsou vymezeny nevyužité zastavěné plochy formou asanace či obnovy nebo přestavby chátrajících areálů a ploch s charakterem „brownfields“. V ÚP Lipí se jedná o plochu nevyužitého zemědělského areálu s objekty ve stavebně nevyhovujícím stavu v sídle Kaliště u Lipí. Tato plocha je navržena k asanaci a následné přestavbě na plochu smíšenou obytnou.

V řešeném území je navržena a vymezena tato plocha pro přestavbu:

Katastrální území	Označení	Stávající funkce	Přestavba na funkci	Výměra v ha
Kaliště u Lipí	SO.4b.K	Plochy výroby a skladování Zemědělské	Smíšená obytná	1,07

### I.c.4. Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně obce Lipí je vymezen jako stávající a navržené plochy zeleně veřejné, zeleně soukromé a bodově vymezené prvky významné vysoké zeleně. Kromě samostatně vymezených ploch zeleně soukromé je sídelní zeleň ve formě nespécifikovaných ploch zeleně soukromé i převažující součástí ploch smíšených obytných a ploch bydlení v zemědělských usedlostech, kdy se jedná o plochy uvnitř zastavěného území, dotvářející charakter sídel a sloužící nejen jako plochy hospodářské či pěstitelské, ale i jako plochy pobytové zeleně. Plochy sídelní zeleně je potřeba respektovat a chránit, protože přispívají k zapojení sídel do krajinného prostředí.

## **I.d. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění**

V nově navržených plochách pro bydlení je možná zástavba až po vybudování veřejné infrastruktury, zejména každá novostavba musí být napojena, pokud je to technicky možné, na veřejný vodovod a kanalizaci. Dopravní obsluha zastavitelných ploch smíšených obytných a bydlení v rodinných usedlostech je navržena napojením na síť navržených místních komunikací funkční skupiny C, případně D (dopravně zklidněné) či stávajících místních komunikací, které budou tam, kde je to technicky možné, upravené dle funkční skupiny C, případně D (dopravně zklidněné) s důrazem na splnění minimálních šířek veřejného prostoru pro místní komunikace.

### I.d.1. Dopravní řešení

#### **Silnice III/14 330 Litvínovice (křiž. 1/3) – Mokré – Kaliště u Lipí – Lipí**

Navrhované dopravní řešení uvažuje s parciálními úpravami v rámci stabilizované stávající trasy silnice, což spočívá v tom, že v současných šířkách uličních čar budou jednoznačně definovány plochy, určené pro vozidla a plochy, určené pro pěší (alespoň jednostranný chodník), nebude-li možno jinak na úkor šířky vozovky, která může být v určitých úsecích zúžena výjimečně až na šířku jednoho jízdního pruhu.

#### **III/14 319 Korosecký Dvůr (křiž. II/143) – Závraty – Lipí – Kvítkovice – Čakovec – Čakov.**

Navrhované dopravní řešení uvažuje s parciálními úpravami v rámci stabilizované stávající trasy silnice, což spočívá v tom, že v současných šířkách uličních čar budou jednoznačně definovány plochy, určené pro vozidla a plochy, určené pro pěší (alespoň jednostranný chodník), nebude-li možno jinak na úkor šířky vozovky, která může být v určitých úsecích zúžena výjimečně až na šířku jednoho jízdního pruhu.

### **Místní a účelové komunikace**

Průtahy silnic tvoří komunikační kostru sídla, která je doplněna sítí místních a účelových komunikací. Jejich trasy jsou zřejmé z výkresové části dokumentace. Pro to, aby komunikační skelet řešeného území nebyl determinujícím prvkem pro jeho další rozvoj, je nezbytné, aby nově navržené a stávající místní komunikace (tam, kde je to technicky možné) byly navržené či upravené dle funkční skupiny C, případně D (dopravně zklidněné) s důrazem na splnění nejmenší šířky veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, zpřístupňující pozemek rodinného domu.

### **Hromadná osobní doprava**

Obec Lipí není napojena na železniční síť ČR, jediným dopravním prostředkem v osobní hromadné přepravě je proto autobus. Stávající zastávky hromadné dopravy zůstávají ve stabilizované poloze.

### **Letecká doprava**

Plocha letiště s uvažovaným mezinárodním provozem v Plané u Českých Budějovic se přímo nedotýká řešeného území, avšak ochranná pásma do řešeného území zasahují. Všechna ochranná pásma jsou zakreslena ve výkresové části (koordinační výkres) jako limity využití území.

### **Parkování osobních aut**

U nově navrhovaných objektů vybavenosti podnikatelského charakteru je nutno, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky a obchodní partnery na vlastních pozemcích a to přímo jako součást stavby těchto zařízení. Počet parkovacích stání nutno navrhnout v souladu s platnou zákonnou normou (předpis).

### **Garážování parkování a odstavování osobních aut v plochách pro bydlení**

V případě obyvatel rodinných domů v rámci stabilizovaných i rozvojových ploch smíšených obytných a bydlení v zemědělských usedlostech musí být zajištěno na vlastních pozemcích či ve vlastních objektech.

### **Cyklotrasy**

Řešeným územím prochází stávající místní cyklotrasy **1082** Hluboká nad Vltavou (Vondrov) – Bezdrev – Dasný – Čejkovice – Dubné – Lipí – Hradce – Vrábče – Křemže, **1092** České Budějovice – Litvínovice – Šindlový Dvory – Mokré – Kaliště u Lipí – Lipí – Kvítkovice, **1124** Hradce – Závraty – Černý Dub. Vzhledem k tomu, že tyto cyklotrasy jsou vedeny převážně po silnicích III. třídy a asfaltových místních komunikacích s provozem motorových vozidel, jsou v ÚP Lipí navrženy alternativní cyklotrasy místního významu, vedené převážně po místních komunikacích se šotolinovým povrchem, převážně bez provozu motorových vozidel. Jedná se o propojení stávajících cyklotras 1092 z Kališť u Lipí a 1124 do Hradců, Lipí a Závrat s využitím zelené a modré trasy KČT, dále o propojení cyklotrasy 1092 a 1082 z Lipí, přes Slavče do Vrábče s využitím modré a žluté trasy KČT a dále alternativní propojení Kališť u Lipí s Dubným po stávající nebezpečné místní komunikaci. Většina úseků nově navržených cyklotras je vhodná i pro hipoturistiku a v zimním období i pro turistiku na běžkách.

## **I.d.2. Vodohospodářské řešení**

### **Vodovody a vodní zdroje**

**Návrh:** Sídlo Lipí má vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, na který je napojeno 98 % obyvatel. Sídlo je napojeno na vodovod Dubné - Lipí z vodojemu Lipí 100 m<sup>3</sup> (499.00/496.00). Zdrojem vody je prameniště s průměrnou vydatností 1,00 l/s. Od zdrojů je voda svedena do VDJ. Vodovod je posilován z čerpací stanice Dubné Vodárenské soustavy Jižní Čechy, jejímž zdrojem vody je vodní nádrž Římov. Provozovaný vodovodní systém vyhovuje i do budoucna, a proto zůstane zachován. Je nutné provést rekonstrukci části vodovodní sítě.

Sídlo Kaliště u Lipí má vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, na který je napojeno 100 % obyvatel. Sídlo je napojeno na vodovod Dubné - Lipí z vodojemu Lipí 100 m<sup>3</sup> (499,00/496,00). Vodovod je posilován z čerpací stanice Dubné Vodárenské soustavy Jižní Čechy, jejímž zdrojem vody je vodní nádrž Římov.

Stávající vodojem o obsahu 100 m<sup>3</sup> nebude pro zajištění 100% denní potřeby pro navrhovaný nárůst ploch pro bydlení vyhovovat. Kapacitu tohoto stávajícího vodojemu je možno rozšířit v rámci stávajícího pozemku, který je v majetku obce Lipí. Dále je navržena plocha T1.1.L. západně od sídla Kaliště u Lipí (mezi sídly Lipí a Kaliště u Lipí) pro možnost vybudování nového vodojemu tak, aby byla v případě realizace navržených zastavitelných ploch zajištěna spolehlivá dodávka pitné a požární vody. Celkový nutný objem akumulace ve vodojemu pro uvažovaný rozvoj sídel Lipí a Kaliště u Lipí



činí cca 270 m<sup>3</sup>. Pro zásobování vodou sídla Kaliště u Lipí navrhujeme vybudovat nový vodojem, který bude umístěn v lokalitě Vránkovy, mezi sídly Lipí a Kaliště u Lipí. Na pokrytí předpokládané spotřeby cca 270 m<sup>3</sup> bude u stávajícího vodojemu v sídle Lipí vybudována další komora, která umožní pokrytí budoucí potřeby vody.

## Kanalizace

Návrh: Vzhledem k plánovanému růstu obyvatel a ke stavu současné kanalizace je navrženo v sídle Lipí vybudovat ČOV včetně nové příjezdové komunikace a kompletně novou splaškovou kanalizaci. Případně lze využít stávající dešťovou kanalizaci po prověření jejího stavu a zajištění její vodotěsnosti jako sběrače jednotné kanalizační sítě v obci. Umístění ČOV bude v rámci plochy T1.2.L severně od sídla. Jako součást plochy pro ČOV bude i manipulační plocha a technologické objekty. K plánované ČOV, nacházející se severně od sídla, povedou směrem od sídla koridory technické infrastruktury pro umístění kanalizačních sběračů.

Všechny nové plochy budou odkanalizovány na novou ČOV Lipí (přednostně navrhovat oddílnou kanalizaci), kromě ploch BZU.1.K/U a BZU.3.K/U, [SO.2c.K](#), které mohou být odkanalizovány individuálně.

Vzhledem k plánovanému růstu obyvatel a ke stavu současné kanalizace se navrhuje vybudovat v sídle Kaliště u Lipí ČOV a kompletně novou kanalizaci. Případně lze využít stávající dešťovou kanalizaci po prověření jejího stavu a zajištění její vodotěsnosti jako sběrače jednotné kanalizační sítě v obci. Umístění ČOV bude v rámci plochy T1.1.K severně od sídla. Jako součást plochy pro ČOV bude i uvažovaný biologický rybník. Směrem od sídla jsou navrženy koridory technické infrastruktury pro umístění kanalizačních sběračů, vedoucích na ČOV, nacházející se severně od sídla.

Podmínkou využití plochy SO.1.K/R je vybudování a zkolaudování centrální čistírny odpadních vod pro celé sídlo Kaliště u Lipí v navrhované ploše T1.1.K.

Všechny ostatní plochy v k. ú. Kaliště u Lipí musí být připojeny na stávající nebo dostavěnou kanalizaci s napojením domovních ČOV. Plochy SO.2.b.K/U a SO.10.K/U, [SO.2c.K](#) mohou být do doby výstavby obecní ČOV odkanalizovány [na domovní ČOV s vypouštěním přečištěných odpadních vod do vsaku. Individuálně.](#) Uvnitř zastavěných ploch doporučujeme navrhnout jímání maximálního množství dešťových vod na vlastním pozemku (a to formou retenčních nádrží nebo vsakování, které je možné zvolit až po vyhodnocení vhodnosti podloží) z důvodu zmenšení odtoku do stávající kanalizační sítě na množství, nepřesahující kapacitu stávajících sběračů.

U nové výstavby je nutné v souladu s Vyhláškou č. 501/2006 Sb. likvidovat dešťové vody v místě vzniku. Dešťové vody z nově zpevněných ploch na stavebních pozemcích mohou být odváděny do jednotného kanalizačního řadu pouze přes retenční nádrž na 15 – ti minutový déšť, která bude součástí předčišťovacího zařízení kanalizační přípojky.

Dešťové vody mohou být akumulovány v místě vzniku v jímkách (zdržích), nebo v jímkách s funkcí zasakování, popř. kombinace. Dešťové vody ze zdrže, se mohou v průběhu roku využívat pro závlaku zahrad.

Odvodnění veškerých zpevněných i nezpevněných ploch bude vyřešeno mimo silniční tělesa a mimo pozemky ve správě Správy a údržby silnic Jihočeského kraje.

## Vodoteče a vodní plochy

V řešeném území není stanoveno záplavové území. V k.ú. Lipí je na západním okraji sídla Lipí vymezena plocha skutečného rozlivu Dehtářského potoka při povodních v roce 2002. Plochy SO.13.L a SO.14.L leží v ploše skutečného rozlivu při povodních v roce 2002. V rámci protipovodňových opatření v těchto plochách je stanoveno, že zde nesmí vznikat obvodově uzavřené objekty a terénní úpravy, které způsobí další vzduť hladiny vyběřené vody při povodni. Zároveň je potřeba zajistit provedení regulace Dehtářského potoka v úseku mezi fotbalovým hřištěm a navrženým zkapacitněním propustku na Dehtářském potoce na silnici III/14319 na západním okraji sídla Lipí. Rovněž je navržena vodní plocha na Dehtářském potoce nad sídlem Lipí (jižně od obce), která přispěje k zachycení přívalových srážek a zpomalení jejich odtoku. Jako další protipovodňové opatření v sídle Lipí je navrženo zkapacitnění koryta vodoteče na západním okraji zastavěného území. Protipovodňová opatření jsou navržena také západně a jižně od sídla Kaliště u Lipí. Přívalové dešťové vody z nezastavěného území jižně a jihozápadně od sídla Kaliště u Lipí je navrženo zachytit otevřeným zatravněným příkopem (průlehem) po obvodu zastavěných a navržených zastavitelných ploch na jižním, jihozápadním a západním okraji sídla Kaliště u Lipí. Příkop (průleh) bude zaústěn do bezejmenné vodoteče, protékající Valhovou struhou na severním okraji sídla Kaliště u Lipí, současně

je navrženo provést obnovu hráze rybníka ve Valhově strouze včetně bezpečnostního přelivu. Dále bude potřeba provést otevření zatrubněné vodoteče v úseku od Valhovy strouhy severním směrem se zaústěním do stávající meliorační stoky. Druhá větev průlehu bude vyústěna do Dubenského potoka jihovýchodně od sídla Kaliště u Lipí. Protipovodňové opatření spočívá ve vytvoření zatravněného pásu s příkopem (průlehem) a ochrannou zatravněnou hrázkou, která zamezí nárazovému povrchovému přítoku do zastavěného území a zastavitelných ploch.

### **I.d.3. Zásobování elektrickou energií**

#### **Energetická koncepce**

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových elektroenergetických sítí v souladu s příslušnými normami.

Je navrženo využití rezerv stávajících venkovních a kabelových vedení VN a NN. V navrhovaných lokalitách musí být na vyčleněných plochách vybudovány nové transformační stanice, které se napojí na stávající rozvody VN. Umístění musí být s možností volného přístupu správce sítě. Kabelová vedení VN a NN ukládat do výkopu v chodníku podél komunikací do jednoho koridoru s ostatními technickými sítěmi v souladu s příslušnými normami. Stávající i navrhovaná ochranná pásma elektrických sítí musí být plně respektována.

V sídle Kaliště u Lipí je umožněno přeložit stávající vedení VN včetně trafostanice, procházející v současné době nad veřejným prostorem a to nejenom směrově, ale také případně změnou na kabelové vedení.

Elektrina se využije především pro svícení, běžné domácí spotřebiče, elektrické pohony a nutné technologické procesy. Elektrické vytápění se neuvažuje, pouze ojediněle jako doplněk k ostatním topným médiím.

#### **Rozvoj elektrických sítí**

Konkrétní rozvoj elektrických sítí bude řešen podle aktuálního rozvoje obce, postupu výstavby a naplňování jednotlivých zastavitelných ploch. Trasy elektrických sítí, případně přesné umístění nových distribučních trafostanic bude předmětem řešení jednotlivých zastavitelných ploch v rámci předepsaných územních studií.

##### Sídlo Lipí:

- Pro výstavbu ve středu, jihu a jihovýchodě je potřeba vybudovat transformační stanice 22/0,4 kV
- Pro RD na východě a severu je potřeba vybudovat transformační stanici 22/0,4 kV
- Pro výstavbu ve středu, jihu a jihovýchodě vybudovat transformační stanice 22/0,4 kV
- Pro RD na samotě Povišer vybudovat transformační stanici 22/0,4 kV

##### Sídlo Kaliště u Lipí

- Pro výstavbu ve středu, severu a východě vybudovat transformační stanici 22/0,4 kV
- Pro výstavbu na západě a jihozápadě vybudovat transformační stanici 22/0,4 kV

#### **Telekomunikace a spoje**

Hlavní trasy telekomunikačních (optických) kabelů budou uloženy ve výkopu v chodnicích a v zelených pásích podél komunikací. Stávající trasy jsou respektovány. Nové rozvody, především místního charakteru, se stanoví na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích.

#### **Radiokomunikační síť**

Na území obce se uvažuje maximálně s dvoupodlažní zástavbou, s výstavbou výškových objektů se neuvažuje. Návrh tudíž nekoliduje s podmínkami ochranných pásem radiokomunikačních zařízení.

### **I.d.4. Zásobování teplem a plynem**

#### **Vysokotlaké plynovody**

V řešeném území se nachází VTL plynovod, který do řešeného území vstupuje od jihu a je ukončen VTL regulační stanicí, západně od sídla Kaliště u Lipí. Severně od RS je umístěna anoda katodové ochrany plynovodu s ochranným pásmem.

#### **Regulační stanice**

- VTL RS 2000 Kaliště u Lipí

#### **Rozšíření STL sítě plynovodů**

Z regulační stanice VTL plynu RS 2000 v blízkosti sídla Kaliště u Lipí je rozveden STL zemní plyn do sídel Kaliště u Lipí, Lipí, severním směrem mimo řešené území i do sídel Dubné a Křenovice. Návrhové zastavitelné plochy v sídlech Kaliště u Lipí a Lipí budou vybavovány plynovody zahušťováním stávající STL sítě v závislosti na postupu výstavby komunikací.

#### **I.d.5. Nakládání s odpady**

Ukládání odpadů je řešeno v souladu s příslušnými platnými právními předpisy. Nakládání s odpady je ve správním území řešeno ukládáním tuhého komunálního odpadu do popelnic a centrálním svozem na řízenou skládku. Zároveň bude obec organizovat třídění PDO přímo na svém území. Nebezpečný odpad je dvakrát ročně odvážen pověřenou firmou, která je oprávněnou osobou pro nakládání s nebezpečnými odpady. V řešeném území není a nebude zakládána žádná řízená skládka odpadů. S ostatními odpady bude v řešeném území nakládáno dle příslušných platných právních předpisů.

### **I.e. 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**

#### **I.e.1. Koncepce uspořádání krajiny**

Řešené území je z hlediska uspořádání krajiny součástí krajinného předělu mezi oblastmi Českobudějovické pánve (severní část řešeného území) a oblasti Kamenoujezdsko (jižní část řešeného území), na západě navazuje území na CHKO Blanský les. Cílová charakteristika krajiny je krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace s vyšším podílem zastavěných území vhodné zakomponovaných do krajiny.

**Zásady pro využívání krajiny spočívají v respektování a rozvoji vegetačních prvků v nezastavěném území a částečné obnově historické struktury zemědělské krajiny formou návrhu obnovy původní cestní sítě včetně doprovodných prvků liniové zeleně. V rámci řešení koncepce uspořádání krajiny je navrženo respektování a doplnění stávajících prvků zeleně s významnou krajinnotvornou funkcí, zejména alejí a stromořadí, remízků a lesních ploch. Z hlediska koncepce uspořádání krajiny jsou při řešení územního plánu využívány i základní skladebné prvky ÚSES, včetně interakčních prvků. Řešením územního plánu nebude narušen charakter harmonické krajiny. I.e.2. Návrh místního systému ekologické stability (ÚSES)**

ÚSES je vymezen jako území se zvláštní ochranou a je tvořen biokoridory, biocentry, interakčními prvky a jejich propojením a je vymezen v grafické části v hlavním a koordinačním výkrese.

ÚSES se pro účely této ÚPD rozumí v prostoru spojitá a v čase trvající síť jednotlivých prvků ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky), která stavem svých podmínek umožňuje trvalou existenci a rozmnožování přirozeného geofondu krajiny a zároveň umožňuje migraci zvěře a živočichů.

Vymezení ploch ÚSES je součástí řešení územního plánu a je graficky vyjádřeno v hlavním a koordinačním výkrese. Seznam prvků ÚSES a jejich prostorové nároky jsou popsány v následujících tabulkách. Podrobnější popis a navrhovaná opatření prvků ÚSES je v dokladové části k tomuto ÚP Lipí. Kromě funkčních prvků ÚSES jsou v řešeném území vymezeny tyto navrhované prvky ÚSES, vedené rovněž jako navržená veřejně prospěšná opatření: **LBK 0445: Na provocích**, k.ú Lipí, Kaliště u Lipí (3,89 ha), **LBK 0444 Obecní les**, k.ú. Lipí (pouze navrhovaná část 0,36 ha), **IP 0751 Lipí**. K.ú. Lipí (1,01 ha).

Místní biocentra - LBC (v závorce je uvedeno číslo dle plánu MÚSES Lipí)

<b>Název:</b> LBC 0283 Nad Mrzutou - Hájek (BC1/6)	<b>Katastrální území:</b> Lipí
<b>Rozloha:</b> 4,98 ha	<b>Stupeň ekologické stability:</b> 3, 4
<b>Název:</b> LBC 0295 Pod Robolovým kopcem (BC2/8)	<b>Katastrální území:</b> Lipí,
<b>Rozloha:</b> 4,24 ha (část mimo řešené území)	<b>Stupeň ekologické stability:</b> 5, 4
<b>Název:</b> LBC 0278 U Zedníků (-)	<b>Katastrální území:</b> Lipí,
<b>Rozloha:</b> 4,27 ha (větší část mimo řešené území)	<b>Stupeň ekologické stability:</b> neuveden
<b>Název:</b> LBC 0279 Na Kotlovech (-)	<b>Katastrální území:</b> Lipí,

<b>Rozloha:</b> 15,16 ha (větší část mimo řešené území)	<b>Stupeň ekologické stability:</b> neuveden
<b>Název:</b> LBC 0288 Závratký rybník ( - )	<b>Katastrální území:</b> Kaliště u Lipí,
<b>Rozloha:</b> 6,01 ha	<b>Stupeň ekologické stability:</b> neuveden
<b>Název:</b> LBC 0284 Homolské lesy ( - )	<b>Katastrální území:</b> Kaliště u Lipí,
<b>Rozloha:</b> 4,68 ha	<b>Stupeň ekologické stability:</b> neuveden
Místní biokoridory (BK)	
<b>Název:</b> LBK 0441 Dehtářský potok II (BK3/40)	<b>Katastrální území:</b> Lipí
<b>Rozloha:</b> 8,56 ha	<b>Stupeň ekologické stability:</b> 4,3, (5)
<b>Název:</b> LBK 0452 Homolský potok I ( - )	<b>Katastrální území:</b> Kaliště u Lipí
<b>Rozloha:</b> 5,50 ha (větší část mimo řešené území)	<b>Stupeň ekologické stability:</b> neuveden
<b>Název:</b> LBK 0456 Homolský potok II ( - )	<b>Katastrální území:</b> Kaliště u Lipí
<b>Rozloha:</b> 4,57 ha (větší část mimo řešené území)	<b>Stupeň ekologické stability:</b> neuveden
<b>Název:</b> LBK 0444 Obecní les (BK5/39)	<b>Katastrální území:</b> Lipí
<b>Rozloha:</b> 6,92 ha (větší část mimo řešené území)	<b>Stupeň ekologické stability:</b> 3, 4, 1
<b>Název:</b> LBK 0445 Na provocích (BK6/46)	<b>Katastrální území:</b> Lipí, Kaliště u Lipí
<b>Rozloha:</b> 3,89 ha	<b>Stupeň ekologické stability:</b> 1
<b>Název:</b> LBK 0450 Na Klínaru ( - )	<b>Katastrální území:</b> Kaliště u Lipí
<b>Rozloha:</b> 8,53	<b>Stupeň ekologické stability:</b> neuveden
<b>Název:</b> LBK 0451 Homolské lesy ( - )	<b>Katastrální území:</b> Kaliště u Lipí
<b>Rozloha:</b> 2,59 (větší část mimo řešené území)	<b>Stupeň ekologické stability:</b> neuveden
Interakční prvky (IP)	
<b>Název:</b> IP 0751 Lipí (IP7/57)	<b>Katastrální území:</b> Lipí
<b>Rozloha:</b> 1,01 ha	<b>Stupeň ekologické stability:</b> 3-2
<b>Název:</b> IP 0783 Horní Kamisch (IP8)	<b>Katastrální území:</b> Lipí
<b>Rozloha:</b> 0,32 ha	<b>Stupeň ekologické stability:</b> 5, 4
<b>Název:</b> IP 0782 Na Kotlovech (IP9)	<b>Katastrální území:</b> Lipí
<b>Rozloha:</b> 1,21 ha	<b>Stupeň ekologické stability:</b> 5, 4
<b>Název:</b> IP 0784 Štětkův rybník (IP11)	<b>Katastrální území:</b> Lipí
<b>Rozloha:</b> 0,86 ha	<b>Stupeň ekologické stability:</b> 3-4
<b>Název:</b> IP 0785 U Štětкова rybníka (IP11)	<b>Katastrální území:</b> Lipí
<b>Rozloha:</b> 0,28 ha	<b>Stupeň ekologické stability:</b> 4
<b>Název:</b> IP 0786 U kapličky II (IP13)	<b>Katastrální území:</b> Lipí
<b>Rozloha:</b> 0,27 ha	<b>Stupeň ekologické stability:</b> 4
<b>Název:</b> IP 0758 Žabinec a Starý Haberský rybník	<b>Katastrální území:</b> Lipí
<b>Rozloha:</b> 0,51 ha (větší část mimo řešené území)	<b>Stupeň ekologické stability:</b> neuveden
<b>Název:</b> IP 0759 Panin rybník ( - )	<b>Katastrální území:</b> Lipí
<b>Rozloha:</b> 0,70 ha (větší část mimo řešené území)	<b>Stupeň ekologické stability:</b> neuveden
<b>Název:</b> IP 0781 Strouha u Kališť u Lipí ( - )	<b>Katastrální území:</b> Kaliště u Lipí
<b>Rozloha:</b> 0,94 ha	<b>Stupeň ekologické stability:</b> neuveden

<b>Název:</b> IP 0780 Sad v Kalištích u Lipí ( - )	<b>Katastrální území:</b> Kaliště u Lipí
<b>Rozloha:</b> 0,31 ha	<b>Stupeň ekologické stability:</b> neuveden

#### Pro funkční plochy základních skladebných prvků ÚSES

- Je přípustné: současné využití a budoucí využití ploch navržené tímto ÚP, případně navazujícím dalším stupněm ÚPD, generelem, plánem či projektem ÚSES za předpokladu, že bude zajištěna přirozená druhová skladba bioty, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Dále využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů, odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření. Nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo ke zhoršení přírodní funkce základních skladebných prvků ÚSES.
- Jsou podmíněně přípustné: pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury a případně rekreační plochy přírodního charakteru, podporující trvale udržitelný rozvoj území při co nejmenším zásahu do základních skladebných prvků ÚSES.
- Je nepřípustné: funkční využití, které by snižovalo současný stupeň ekologické stability daného území, zařazeného do základních skladebných prvků ÚSES, dále pak funkce, které jsou v rozporu s funkcí základních skladebných prvků ÚSES nebo by znemožnily založení chybějících základních skladebných prvků ÚSES. Nepřípustné je umísťování staveb, mimo staveb uvedených jako podmíněně přípustných, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod. Nepřípustné je souvislé oplocení sahající až k povrchu země – s výjimkou oplocenek při výsadbě lesa a hospodaření na pozemcích, určených k plnění funkcí lesa, ohradníků pro chov dobytka, či ohrad umožňující průchod volně žijících drobných živočichů apod.

#### **I.e.3. Prostupnost krajiny**

Řešením územního plánu nebude narušena prostupnost krajiny, protože zastavitelné plochy jsou navrženy ve vazbě na zastavěné území a v jeho prolukách. Liniové stavby s charakterem bariéry (zejména dopravní stavby) nejsou v územním plánu navrhovány. Naopak realizací navržených prvků ÚSES se zlepší prostupnost krajiny pro migraci zvířete. Prostupnost krajiny pro člověka bude zlepšena navrženým doplněním cykloturistických tras s možností jejich využití i pro pěší turistiku, hipoturistiku a v zimním období i turistiku na běžkách. S tím souvisí i návrh obnovy starých polních cest (konkrétní návrhy na obnovu Slavečské cesty, cesty od Modrého křížku ke Klínaru, cesta od křížku na Vránkovech ke křížku u Klínaru apod.) včetně navrhovaných cest v Lipí. V nezastavěném území je nepřípustné oplocování pozemků – s výjimkou oplocenek při výsadbě lesa a hospodaření na pozemcích, určených k plnění funkcí lesa, ohradníků pro chov hospodářských zvířat či ohrad, umožňující průchod volně žijících živočichů, apod.

#### **I.e.4. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi**

V řešeném území není stanoveno záplavové území. V řešeném území není vymezeno území ohrožené sesuvy. V k.ú. Lipí je na západním okraji sídla Lipí vymezena plocha skutečného rozlivu Dehtářského potoka při povodních v roce 2002. Plochy SO.13.L/U a SO.14.L/U leží v ploše skutečného rozlivu při povodních v roce 2002. V rámci protipovodňových opatření v těchto plochách je stanoveno, že zde nesmí vznikat obvodově uzavřené objekty a terénní úpravy, které způsobí další vzduť hladiny vyběřené vody při povodni. Zároveň je potřeba zajistit provedení regulace Dehtářského potoka v úseku mezi fotbalovým hřištěm a navrženým zkapacitněním propustku na Dehtářském potoce na silnici III/14319 na západním okraji sídla Lipí. Rovněž je navržena vodní plocha na Dehtářském potoce nad sídlem Lipí (jižně od obce), která přispěje k zachycení přívalových srážek a zpomalení jejich odtoku. Jako další protipovodňové opatření v sídle Lipí je navrženo zkapacitnění koryta vodoteče na západním okraji zastavěného území. Protipovodňová opatření jsou navržena také západně a jižně od sídla Kaliště u Lipí. Přívalové dešťové vody z nezastavěného území jižně a jihozápadně od sídla Kaliště u Lipí je navrženo zachytit otevřeným zatravněným příkopem (průlehem) po obvodu zastavěných a navržených zastavitelných ploch na jižním, jihozápadním a západním okraji sídla Kaliště u Lipí. Příkop (průleh) bude zaústěn do bezejmenné vodoteče protékající Valhovou strouhou na severním okraji sídla Kaliště u Lipí, současně je navrženo provést obnovu hráze rybníka ve Valhově strouze včetně bezpečnostního přelivu. Druhá větev průlehu bude vyústěna do Dubenského potoka jihovýchodně od sídla Kaliště u Lipí. Pasivní protipovodňová opatření a protierozní funkci plní stávající a navrhované prvky ÚSES, stávající a navrhované plochy zeleně

ostatní a zeleně krajinné a v nich navržená opatření. Současně je potřeba na plochách zemědělské půdy, svažujících se k zastavěnému území a zastavitelným plochám situovat plochy trvalých travních porostů a nikoliv ornou půdu s širokořádkovými plodinami.

#### **I.e.5. Rekreace**

V řešeném území je v lokalitě u Závratského rybníka menší oblast rodinné rekreace ve formě chatové osady v lese na severním břehu Závratského rybníka. Další plocha rodinné rekreace je na jižním okraji sídla Lipí ve formě malé chatové osady se zahrádkami. V návrhu územního plánu se nepočítá s návrhem ploch pro rodinnou rekreaci, ani s rozšířením či zahuštěním stávajících ploch rodinné rekreace. Pro rodinnou rekreaci navrhujeme využít stávající neobydlené rodinné domy či usedlosti. V návaznosti na stávající sportovní areál v sídle Lipí je navrženo další rozšíření veřejných sportovně rekreačních ploch. Rekreační využití krajiny je umožněno jednak prostřednictvím výše popsaných sportovních a rekreačních ploch a využitím stávajících či návrhem nových cykloturistických tras, vedených po stávajících zpevněných komunikacích nebo je navržena k částečné obnově zaniklá komunikační síť mimo stávající hlavní dopravní trasy.

#### **I.e.6. Dobývání ložisek nerostných surovin**

V řešeném území nejsou evidovány žádné ložiskové objekty, sloužící k dobývání nerostů, ani poddolovaná území a ani území náchylná k sesuvům.

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

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou dle jednotlivých funkčních typů barevně rozlišeny a označeny kódem vyjadřujícím zkratku názvu funkce, pořadové číslo plochy a zkratku katastrálního území (např. **SO.1.L**, **SO.1.K**). Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, které mají charakter závazných regulativů a limitů využití území.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou členěny na následující funkční typy a jsou takto označeny

<b>BZU.</b>	Plochy bydlení v zemědělských usedlostech
<b>SO.</b>	Plochy smíšené obytné
<b>OV.</b>	Plochy občanského vybavení
<b>OVSR.</b>	Plochy občanského vybavení - sportovně rekreační
<b>RR.</b>	Plochy rekreace - rekreace rodinná
<b>VS.</b>	Plochy výroby a skladování
<b>VSZ.</b>	Plochy výroby a skladování - zemědělské
<b>VP.</b>	Plochy veřejných prostranství
<b>TI.</b>	Plochy technické infrastruktury
<b>DI.(III)</b>	Plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy
<b>DI.(MK)</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace
<b>PUPFL.</b>	Plochy lesní - pozemky určené k plnění funkcí lesa
<b>ZPF.</b>	Plochy zemědělské - zemědělský půdní fond (orná půda, TTP, zahrady a sady, ostatní plochy)
<b>PV.</b>	Plochy vodní a vodohospodářské
<b>PS.</b>	Plochy specifické

Pro účely této územně plánovací dokumentace byly vymezeny další plochy s rozdílným způsobem využití:

- ZV.** Zeleň veřejná
- ZS.** Zeleň soukromá
- ZK.** Zeleň krajinná

Stávající plochy zastavěného území a nezastavěného území jsou ve výkresové části plnoplošně barevně rozlišeny a označeny popisem s příslušnou zkratkou funkčního typu, černou barvou.

Navržené zastavitelné plochy a navržené plochy nezastavěného území jsou graficky rozlišeny barevnou šrafou a označeny popisem a pořadovým číslem plochy s příslušnou zkratkou funkčního typu, červenou barvou.

Definování pojmů:

Činnosti, děje nebo zařízení se z hlediska přípustnosti člení na:

Hlavní využití: je základní náplní území.

Přípustné využití: realizovatelné bez jmenovitého omezení – v souladu s příslušnou platnou právní úpravou. Přípustné využití území je včetně nezbytné technické a dopravní infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: nesmí být v konfliktním vztahu k činnostem převládajícím, má charakter doplňující činnosti. Lze je jednotlivě povolit, nevyvolávají-li jednotlivě, v souhrnu nebo v součinu rizika ohrožení (znečištění nebo havárie) nebo neporušují-li svým vnějším působením charakter území (základní zásady utváření území a obecné a zvláštní regulativy) nad míru stanovenou zákonem, vyhláškou, jiným obecně závazným právním předpisem nebo platným správním rozhodnutím pro tuto část území.

Nepřípustné využití: veškeré záměry, činnosti a děje, které jsou v rozporu s danou funkcí, podmínkami využití dané plochy, hodnotami území atd., nerealizovatelné za žádných podmínek. Kromě činností, dějů nebo zařízení uvedených v tomto územním plánu jsou to všechny činnosti, děje nebo zařízení, které nesplňují podmínky stanovené zákonem, jinými obecně závaznými právními předpisy nebo platným správním rozhodnutím, a to buď pro celé správní území, nebo pro jeho části.

Vymezení hranic ploch s rozdílným způsobem využití:

Hranice ploch s rozdílným způsobem využití lze přiměřeně zpřesňovat na základě zpřesnění průběhu hranice následnou projektovou dokumentací (geometrické vyměření vlastnických hranic, průběhu sítí technické infrastruktury.). Zpřesnění lze provést za podmínky, že nedojde k podstatné změně uspořádání území a proporcí ploch.

Podmínky prostorového uspořádání:

Zastavitelnost: Udává se v procentech jako poměr zastavěné plochy hlavním a přípustnými stavebními objekty včetně zpevněných ploch, parkovišť a komunikací k celkové výměře příslušné zastavitelné plochy (případně pozemku). Do zastavěných ploch se nezapočítávají vodní plochy, hřiště s přírodními povrchy.

Výšková regulace zástavby: Udává se počtem plných nadzemních podlaží (NP) či výškou v metrech.

Místní význam: Využití, zařízení, činnosti a děje slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše nebo části sídla přilehlé k vymezené ploše.

Nadmístní význam: Využití, zařízení, činnosti a děje sloužící obyvatelům více obcí a sídel, s odpovídajícím počtem parkovacích a odstavných stání a dostatečně kapacitním dopravním napojením.

### **I.f.1. Plochy bydlení v zemědělských usedlostech (BZU)**

Hlavní využití:

Zastavitelné území pro zemědělské hospodaření, spojené s bydlením v zemědělských usedlostech, se zařízeními, činnostmi a ději obytnými a zejména hospodářskými ve formě chovatelských činností místního významu (např. chovy hospodářských zvířat, výběhy pro koně, obory daňčí a jelení zvěře) a pěstitelské činnosti (např. extenzivně obhospodařovaný ZPF, pěstitelské plochy okrasných a ovocných dřevin, květin, biopotravin)

Přípustné využití:

Přípustné jsou činnosti, děje a zařízení, poskytující nevýrobní služby občanské vybavenosti (zejména ubytovací, stravovací, sportovní a rekreační), nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání, vyvolaných přípustným využitím.

Dále jsou přípustné činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb (např. řemeslných dílen, zpracování dřevní hmoty a zemědělských, či pěstitelských produktů), nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou a zařízení technické a dopravní infrastruktury, nezbytné pro obsluhu území včetně garáží a odstavných stání pro zemědělskou a jinou techniku sloužící pro hlavní a přípustné využití území.

### Nepřípustné využití:

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), velkokapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, jejichž ochranné pásmo zasahuje na okolní pozemky pro bydlení, nákupní zařízení, velkokapacitní parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot. Dále je nepřípustné zřizování neprůhledného oplocení stavební povahy s výjimkou nízké podezdívky s pilíři a průhlednou výplní.

### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je přípustné jedno nadzemní podlaží (dále jen NP), s možností podsklepení zapuštěnými sklepy (úroveň podlahy 1.NP max. 0,3 m nad nejvyšším bodem rostlého terénu přilehlého k objektu) nebo využití podkroví s nadstavbou max. 1,0 m nad úroveň stropu 1.NP, orientace podél vrstevnic, pro hlavní objekty šikmé střechy (například střechy sedlové, valbové nebo polovalbové) o sklonu 35-45°, max. výška objektů 8 m (výška hřebene střechy od průměrné výšky původního terénu). Hmoty a tvary objektů doporučujeme jednoduché s tvaroslovím, odpovídajícím charakteru původní zástavby zemědělských usedlostí (dvoustranné, trojstranné, případně čtyřstranné uspořádání hlavních a přípustných objektů), bez eklektických a půdorysně vystupujících prvků. Oplocení průhledné nebo s nízkou podezdívkou (do 1,0 m), případně s pilířky a průhlednou výplní do celkové výšky max. 2,0 m.

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 20% z budoucího odděleného stavebního pozemku, zbytek plochy bude vyhrazen pro soukromou zeleň – zahrada nebo pro zemědělské využití (chovatelské, pěstitelské plochy, trvalé travní porosty, orná půda), přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy, zdlážděné vegetačními tvárnici. Zastavěná plocha staveb pro zemědělské hospodaření a s ním spojené drobné výrobní služby musí být větší než zastavěná plocha pro ostatní hlavní a přípustné činnosti.

Pro plochu BZU.3.L platí, že v rámci této plochy může být vybudována maximálně jedna zemědělská usedlost.

Pro plochu BZU.5.L/U platí, že je nutno respektovat stávající zatrubněnou stoku (odtok z rybníka Štětků) a stávající kanalizaci v nezjištěné trase a hloubce jdoucí východně od plochy.

V plochách, které zasahují do vzdálenosti 50 m od kraje lesa neumísťovat do vzdálenosti 30 m od okraje lesa stavby ohrožené pádem stromů, dále je nutno umísťovat stavby mimo ochranná pásma (např. OP nadzemního vedení VN, VVN a trafostanic, ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů).

## **I.f.2. Plochy smíšené obytné (SO.)**

### Hlavní využití:

Zastavitelné území pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje, poskytující služby zejména pro bydlení, případně rekreační bydlení, převážně v nízkopodlažních samostatně stojících rodinných domech..

### Přípustné využití:

Činnosti, děje a zařízení, poskytující nevýrobní služby občanské vybavenosti místního významu (zejména zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, restaurační a stravovací, sportovní a rekreační), nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným využitím.

Činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb, buďto jako součást objektu pro bydlení nebo v samostatném objektu na dostatečně velkém pozemku u objektu pro bydlení (například drobné řemeslné dílny, drobné chovatelské a pěstitelské činnosti za účelem samozásobení), nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou (to znamená v souladu s obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví a hygieně), dále jsou přípustné i stavby a zařízení technické infrastruktury (zejména kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická vedení, telekomunikační kabely včetně souvisejících staveb a zařízení), nezbytné pro obsluhu území. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

### Nepřípustné využití:

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví a hygieně pro chráněné objekty bydlení v těchto plochách smíšených obytných. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové



provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a velkokapacitní pěstitelské činnosti, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je přípustné jedno nadzemní podlaží (dále jen NP), s možností podsklepení zapuštěnými sklepy (úroveň podlahy 1.NP max. 0,3 m nad nejvyšším bodem rostlého terénu přilehlého k objektu) nebo využití podkroví s nadstavbou max. 1,0 m nad úroveň stropu 1.NP, pro hlavní objekty šikmé střechy (například střechy sedlové, valbové nebo polovalbové) o sklonu 5-45°. Hmoty a tvary objektů doporučujeme jednoduché s tvaroslovím, odpovídajícím charakteru původní zástavby bez eklektických a půdorysně vystupujících prvků. Konstrukční výška podlaží je stanovena max. 3 m.

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost pozemku u rodinných a rekreačních domů, navazujících na nezastavěné území (vazba na přírodní prostředí), maximálně 25%, pouze s přízemními objekty (s možností využití podkroví). U rodinných domů uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch je zastavitelnost pozemku maximálně 35%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadržující vegetačními tvárnicemi

Minimální velikost pozemků navazujících na nezastavěné území (vazba na přírodní prostředí) je 1500 m<sup>2</sup>, uvnitř zastavěného území a v ostatních zastavitelných plochách je minimální velikost pozemků 800 m<sup>2</sup>. V případech, že tato hodnota nebude moci být prokazatelně splněna, což musí být prokázáno územní studií (např. zbytkové parcely na konci uliční řady) 730 m<sup>2</sup>.

V plochách, které zasahují do vzdálenosti 50 m od kraje lesa neumísťovat do vzdálenosti 30 m od okraje lesa stavby ohrožené pádem stromů, dále je nutno umísťovat stavby mimo ochranná pásma (např. OP nadzemního vedení VN, VVN a trafostanic, ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů).

Plochy SO.13.L a SO.14.L/U leží v ploše skutečného rozlivu při povodních v roce 2002. V těchto plochách nesmí vznikat obvodově uzavřené objekty a terénní úpravy, které způsobí další vzduť hladiny vyběžené vody při povodni.

Využití plochy SO.16.L je omezeno počtem rodinných domů maximálně 3.

Využití plochy SO.17.L je omezeno počtem rodinných domů maximálně 1.

Využití plochy SO.18.L/U je omezeno – po severní a severozápadní hranici plochy, zejména pozemky parc. č. 700/5, 700/9, 700/12 přiléhající k pozemním komunikacím, budou stavební pozemky vymezeny v minimální velikosti 1000 m<sup>2</sup>, v ostatní ploše platí minimální velikost pozemku 800 m<sup>2</sup> (případně 730 m<sup>2</sup> po prokázání územní studií, že nebude moci být splněna min. velikost pozemku 800 m<sup>2</sup>). Na pozemku 834/6 bude možno umístit maximálně jeden rodinný dům.

Všechny nové plochy v k. ú. Lipí budou odkanalizovány na novou ČOV Lipí (přednostně navrhovat oddílnou kanalizaci), kromě ploch BZU.1.L/U a BZU.3.L/U, které mohou být odkanalizovány individuálně.

Pro plochu SO.1.K/R platí, že celkový počet umístěných rodinných domů nesmí přesáhnout 69. Nová výstavba v ploše SO.1.K/R může být zahájena až po zkolaudování centrální čistírny odpadních vod v k. ú. Kaliště u Lipí. Všechny ostatní plochy v k. ú. Kaliště u Lipí musí být připojeny na stávající nebo dostavěnou kanalizaci s napojením domovních ČOV. Plochy SO.2.b.K/U a SO.10.K/U, [SO.2.c.K](#) mohou být do doby výstavby obecní ČOV odkanalizovány ~~na domovní ČOV s vypouštěním přečištěných odpadních vod do vsaku~~ [individuálně](#)

### **I.f.3. Plochy občanského vybavení (OV)**

#### Hlavní využití:

Zařízení a plochy s vysoce různorodou skladbou činností a dějů místního až nadmístního významu, v monofunkčních či polyfunkčních objektech a blocích. Jedná se o území, určená zejména pro administrativní, správní, školská zařízení, zařízení sociální péče a zdravotnictví, zábavní zařízení, pohostinství, stravovací a ubytovací zařízení, kulturní, církevní a společenské zařízení včetně hřbitovů, veřejné a doprovodné zeleně a odpovídajících počtů parkovacích a odstavných stání.

#### Přípustné využití:

Zejména sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury, nezbytné pro obsluhu tohoto území a pro rozvoj obce. Přípustné jsou i monofunkční drobné řemeslné provozovny a výrobní služby místního významu, dále jsou přípustné i stavby a zařízení technické infrastruktury (zejména kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická vedení, telekomunikační kabely včetně souvisejících staveb a zařízení).

#### Nepřípustné využití:

Děje, činnosti a zařízení, které svým charakterem a provozem narušují stanovený funkční typ tohoto území. Zejména průmyslové a výrobní provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a zemědělské areály. Nepřípustná je rovněž funkce obytná (kromě služebního bydlení), protože by mohla být rušena přípustným funkčním využitím tohoto území.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je přípustná nízkopodlažní výšková hladina s omezením do dvou nadzemních podlaží (dále jen NP) s možností podsklepení a vestavby podkroví (bez nadstavby). Konstrukční výška podlaží je stanovena maximálně 3,6 m, pro hlavní objekty šikmé střechy (například střechy sedlové, valbové nebo polovalbové o sklonu 35-45°). Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,3 m nad nejvyšším bodem rostlého terénu. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 75%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadlážděné vegetačními tvárnici.

### **I.f.4. Plochy občanského vybavení - sportovně rekreační (OVSR.)**

#### Hlavní využití:

Území a plochy, určené zejména k hromadnému provozování sportu, sportovně rekreačních aktivit, veřejné rekreace a zařízení sloužící cestovnímu a turistickému ruchu, zábavy, zábavních zařízení a trávení volného času. Hlavní náplní je zřízovat a provozovat například sportoviště a hřiště, dětská hřiště, koupaliště, bazény, stavby, sloužící k provozování výkonnostního sportu, další jednoduché stavby související s využitím plochy pro sport, parkovací a odstavná stání, vyvolaná využitím území, veřejná a pobytová zeleň, stavby veřejného stravování, slouží-li jako doplněk převládajícího sportovně rekreačního využití. Dále jsou přípustné i stavby a zařízení technické infrastruktury (zejména kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická vedení, telekomunikační kabely včetně souvisejících staveb a zařízení).

#### Přípustné využití:

Zejména nákupní a obslužná zařízení související s přípustným využitím území, ubytovací zařízení a služební bydlení, související s přípustným využitím území, využívat území pro kulturně společenské akce a organizované akce spolků a sdružení. Přípustné jsou například i sítě a stavby pro technickou infrastrukturu, nezbytnou pro rozvoj a obsluhu území. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

#### Nepřípustné využití:

Jsou ostatní funkce neuvedené jako přípustné a podmíněně přípustné, zejména: trvalé bydlení, stavby pro individuální rekreaci, výrobní funkce, které by svým charakterem a provozem nadměrně a dlouhodobě obtěžovaly okolní funkci nad míru přípustnou.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je přípustné maximálně 1 NP s možností podsklepení zapuštěnými sklepy (úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží max. 0,3 m nad nejvyšším bodem rostlého terénu přilehlého k objektu) nebo nadstavby podkroví, s maximální výškou nadstavby 1,0 m nad úroveň stropní konstrukce 1.NP. Dále je přípustné pro hlavní objekty šikmé střechy (například střechy sedlové, valbové nebo polovalbové o sklonu 35-45°). Konstrukční výška podlaží je stanovena max. 3,60 m s možností překročení této hladiny architektonickou dominantou nebo speciálním zařízením či objektem, sloužícím pro potřeby sportu a rekreace za předpokladu, že nedojde k nepřípustnému narušení krajinného rázu. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 45%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadlážděné vegetačními tvárnici, travnatá hřiště, hřiště a konstrukce zhotovené z přírodních materiálů.

V plochách, které zasahují do vzdálenosti 50 m od kraje lesa neumísťovat do vzdálenosti 30 m od okraje lesa stavby ohrožené pádem stromů, dále je nutno umísťovat stavby mimo ochranná pásma (např. OP nadzemního vedení VN, VVN a trafostanic, ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů).

### **I.f.5. Plochy rekreace - rekreace rodinná (RR.)**

#### Hlavní využití:

Obvyklé a přípustné jsou na těchto územích přechodné pobytové děje a činnosti v objektech rodinné rekreace (rekreační chalupy, rekreační domky, rekreační chaty, zahradní domky, zahrádkářské chaty, a jiné stavby, které svým charakterem, objemovými parametry a stavebním uspořádáním odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci).

#### Přípustné využití:

Přípustné je na přilehlých pozemcích (pokud jsou součástí nemovitosti) provozovat drobné pěstitelské či chovatelské činnosti za účelem samozásobení. Podmíněně přípustné je i na těchto pozemcích provádět přístavbu hlavního objektu a zřizovat drobné doplňkové objekty ke stavbě hlavní (např. zahradní altány, pergoly, terasy apod.) za předpokladu, že nejsou na PUPFL a nebude překročena zastavitelnost plochy. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím. Dále jsou přípustné i stavby a zařízení technické infrastruktury (zejména kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická vedení, telekomunikační kabely včetně souvisejících staveb a zařízení).

#### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je půdorysné rozšiřování objektů na úkor PUPFL (lesní pozemek) a nadstavby plného podlaží na stávajících objektech. Nepřípustné je podnikání a výrobní funkce. Nepřípustné je na těchto územích zejména zřizovat a provozovat garáže jako samostatné objekty a jakákoliv zařízení a objekty, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je přípustná nízkopodlažní výšková hladina pro jedno NP s možností podsklepení a nadstavbou podkroví. Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,0 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží, pro hlavní objekty šikmé střechy (například střechy sedlové, valbové nebo polovalbové o sklonu 35-45°). Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,3 m nad nejvyšším bodem rostlého terénu. Konstruktivní výška podlaží je stanovena maximálně 3,0 m. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 20%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadržující vegetačními tvárnici. V plochách, které zasahují do vzdálenosti 50 m od kraje lesa neumísťovat do vzdálenosti 30 m od kraje lesa stavby ohrožené pádem stromů, dále je nutno umísťovat stavby mimo ochranná pásma (např. OP nadzemního vedení VN, VVN a trafostanic, ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů).

### **I.f.6. Plochy výroby a skladování (VS)**

#### Hlavní využití:

Plochy a uzavřené areály pro zařízení, činnosti a děje zejména lehkého výrobního a průmyslového charakteru, podnikatelské aktivity, výrobní i nevýrobní služby a služby technického charakteru, například: sklady, manipulační plochy, sběrné dvory, komunální provozovny, velkoobchod. Přípustné jsou parkovací a odstavná stání, vyvolaná využitím území, dopravní infrastruktura a dopravní zařízení a služby.

#### Přípustné využití:

Služební bydlení, administrativní provozy, velkoobchodní nákupní zařízení, služby motoristům (například autobazary, autoopravny). Dále jsou přípustné i stavby a zařízení technické infrastruktury (zejména kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická vedení, telekomunikační kabely včetně souvisejících staveb a zařízení) Podmíněně přípustné jsou i zemědělské, chovatelské a pěstitelské areály místního významu.

#### Nepřípustné využití:

Nepřípustné jsou obytné funkce a ostatní funkce, které nejsou uvedené jako přípustné. Dále jsou nepřípustné funkce a zařízení provozů těžkého a chemického průmyslu, vícesměnné a nepřetržité provozy, činnosti a děje nadlimitně zatěžující životní a okolní prostředí hlukem, vibracemi, prachem, pachem a exhalacemi (například bioplynové stanice, obalovny asfaltových směsí apod.).

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 NP, v případě technologických objektů (např. zásobníky, sila, stožáry, dopravníky) se výšková hladina nestanovuje, pro hlavní objekty šikmé střechy (například střechy sedlové, valbové nebo polovalbové o sklonu 35-45°). Konstruktivní

výška podlaží je stanovena maximálně 3,6 m. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 85%

### **I.f.7. Plochy výroby a skladování - zemědělské (VSZ.)**

#### Hlavní využití:

Obvyklé jsou zejména činnosti a zařízení zemědělské výroby, zemědělských provozů a podobných zařízení místního i nadmístního významu, například: zahradnické areály, pěstitelské areály, chovatelské areály, jejichž náplň činnosti je vymezena pásmem hygienické ochrany, areály a objekty, jejichž náplň činnosti není podmíněna vymezením pásma hygienické ochrany, sklady a skladové provozovny, mechanizační střediska, zařízení, poskytující služby zemědělských podniků. Součástí těchto ploch jsou i plochy izolační zeleně vhodné druhové skladby, přispívající k zapojení do krajiny a obrazu obce.

#### Přípustné využití:

Přípustné jsou administrativní provozy, provozy přidružené výroby (například lehká strojní výroba, dřevovýroba, potravinářské a zpracovatelské provozovny se sklady), parkovací, odstavná stání, garáže apod. pro potřebu, vyvolanou přípustným využitím území. Přípustné jsou i přístavby, nadstavby a dostavby stávajících objektů. Dále jsou přípustné i stavby a zařízení technické infrastruktury (zejména kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická vedení, bioplynové stanice, telekomunikační kabely včetně souvisejících staveb a zařízení).

#### Nepřípustné využití:

V areálech a plochách pro zemědělskou výrobu je nepřípustná funkce obytná (kromě služebního bydlení), ostatní funkce, které nejsou uvedené jako přípustné a podmíněné, funkce a zařízení, činnosti a děje nadlimitně zatěžující životní a okolní prostředí hlukem, vibracemi, prachem, pachem a exhalacemi nebo velkokapacitní chovy zvířat nadměrně překračující vyhlášené nebo navržené ochranné pásmo chovu živočišné výroby, pokud by zasahovalo do ploch s funkčním využitím obytným, smíšeným obytným a občanským vybavením.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 NP, v případě technologických objektů (např. zásobníky, sila, stožáry, dopravníky, posklizňové linky, bioplynové stanice) se výšková hladina nestanovuje, pro hlavní objekty šikmé střechy (například střechy sedlové, valbové nebo polovalbové o sklonu 35-45°). Konstruktivní výška podlaží je stanovena maximálně 3,6 m. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 85%.

### **I.f.8. Plochy veřejných prostranství (VP)**

#### Hlavní využití:

Veřejným prostranstvím jsou zejména návěsní prostory, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory, přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

#### Přípustné využití:

Veřejná prostranství mohou být doplněna například drobnými stavbami, drobnou architekturou, mobiliářem, vodními prvky, menšími veřejnými hřišti či sportovišti místního významu, plochami veřejné zeleně s vhodnou druhovou skladbou dřevin a zpevněnými plochami s vhodnou skladbou povrchů. Související plochy, objekty a zařízení dopravní infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství, dále jsou přípustné i stavby a zařízení technické infrastruktury (zejména kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická vedení, telekomunikační kabely včetně souvisejících staveb a zařízení)

#### Nepřípustné využití:

Jakékoliv zařízení objekty a činnosti, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití těchto ploch.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

#### Hlavní využití:

Toto území je určeno především pro umístování technických zařízení, nezbytných k technické a dopravní obsluze území. Jedná se zejména o zařízení pro zásobování vodou a kanalizaci, zásobování

elektrickou energií, teplem a plynem, zařízení pro spoje a radiotelekomunikace, území pro sběr a ukládání odpadů, požární ochranu, hospodářské objekty, hospodářské plochy obce apod.

#### Přípustné využití:

Přípustné jsou například zařízení dopravní vybavenosti, zejména hromadné garáže, parkovací a odstavná stání. Přípustné jsou i služby bezprostředně spojené s činnostmi a zařízeními v tomto území. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

#### Nepřípustné využití:

Nepřípustná jsou obytné a další funkce, které by byly činnostmi a zařízeními technické infrastruktury rušeny nad míru přípustnou stanovenými obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví a hygieně.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 NP, v případě technologických objektů (např. zásobníky, sila, stožáry, dopravníky, bioplynové stanice) se výšková hladina nestanovuje. Konstrukční výška podlaží je stanovena maximálně 3,6 m. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 100%.

### **I.f.10. Plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy (III.)**

#### Hlavní využití:

Území, určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích včetně souvisejících objektů a dopravních zařízení, jako například ploch křižovatek, sjezdů, mostních objektů, propustků, retenčních nádrží, těles násypů, zářezů komunikací, protihlukových opatření apod.:

- obslužné komunikace vybrané: území pro silnice III. třídy, místní komunikace III. třídy - vybrané, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace, zařazené do hlavní dopravní struktury obce funkční skupiny C (bývalé C1)

#### Přípustné využití:

Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy, opravy, servisy, čerpací stanice PHM, zařízení určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných parkovacích stání a hromadných garáží. Krajinná zeleň jako součást zbytkových ploch mimoúrovňových křižovatek a těles komunikací a dopravních staveb. Přípustné je i trasování cyklotras včetně mobiliáře (například veřejné osvětlení, orientační tabule). Přípustné jsou sítě technické infrastruktury (vodovody, kanalizační řady, plynovody, elektrická vedení, spojové kabely apod.) a městský mobiliář (například veřejné osvětlení, orientační tabule apod.) jako součást komunikace. Přípustné je využití pro prvky ÚSES jako průchodu prvku ÚSES ve formě propustku, či ekoduktu, přípustné je i přerušování prvku v ÚSES v maximální délce 50 m.

#### Nepřípustné využití:

Jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti, zejména parkování a odstavování automobilů na pozemních komunikacích, určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání a ostatní funkce, které nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněné.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 1 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje, pro hlavní objekty šikmé střechy (například střechy sedlové, valbové nebo polovalbové o sklonu 35-45°). Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 100%.

### **I.f.11. Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (MK.)**

#### Hlavní využití:

Území, určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích včetně souvisejících objektů a dopravních zařízení jako například ploch křižovatek, sjezdů, mostních objektů, propustků, retenčních nádrží, těles násypů, zářezů komunikací, protihlukových opatření apod.:

- obslužné komunikace ostatní: území pro místní komunikace III. třídy ostatní, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace, zařazené do dopravní struktury obce – funkční skupiny C (bývalé C3) nebo D (bývalé D1 a D2).

#### Přípustné využití:

Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a zařízení, určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných parkovacích stání a garáží. Krajinná zeleň jako součást zbytkových ploch křižovatek a těles komunikací a dopravních staveb. Přípustné jsou sítě technické infrastruktury (vodovody, kanalizační řady, plynovody, elektrická vedení, spojové kabely apod.) a městský mobiliář (například veřejné osvětlení, orientační tabule apod.) jako součást komunikace. Přípustné je i trasování cyklotras, případně i pěších tras či značených turistických tras včetně mobiliáře (například veřejné osvětlení, orientační tabule, odpočívky). Přípustné je využití pro prvky ÚSES ve formě průchodu prvku ÚSES ve formě propustku, či ekoduktu, přípustné je i přerušení prvku v ÚSES v maximální délce 50 m.

#### Nepřípustné využití:

Jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti, zejména parkování a odstavování automobilů na pozemních komunikacích, určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání a ostatní funkce, které nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněné.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 1 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje, pro hlavní objekty šikmé střechy (například střechy sedlové, valbové nebo polovalbové o sklonu 35-45°). Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 100%.

### **I.f.12. Zeleň veřejná (ZV.)**

#### Hlavní využití:

Území veřejné zeleně převážně uvnitř zastavěného území obce, veřejně přístupná, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Tyto plochy jsou součástí urbanistické koncepce sídelní zeleně a jako takové musí být respektovány a chráněny. Obvyklé a přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší využití plochy a původní skladbu dřevin. Přípustné je na těchto územích rovněž provozovat zejména chodníky, stezky pro pěší a cyklisty, městský mobiliář a stavby drobné architektury (například altány, odpočívadla, pavilóny, plastiky, umělecká díla apod.) a malé vodní plochy.

#### Přípustné využití:

Zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území, drobná sportovní zařízení a drobné stavby občanské vybavenosti za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými funkcemi (například parkování, rozptylové prostory) nenaruší charakter tohoto území a majoritu zeleně, umělé vodní plochy, vyžadující technické zázemí. Dále jsou přípustné i stavby a zařízení technické infrastruktury (zejména kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická vedení, telekomunikační kabely včetně souvisejících staveb a zařízení).

#### Nepřípustné využití:

Zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná. Nepřípustné jsou záměry naplňující parametry nadmírnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmírní záměry v územním plánu vymezeny.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina (u přípustných drobných staveb je přípustná jednopodlažní výšková hladina) ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavitelného území, ve kterém se předpokládá majorita zeleně.

### **I.f.13. Zeleň soukromá (ZS)**

#### Hlavní využití:

Plochy soukromých zahrad, případně obytné zeleně s vhodnou skladbou dřevin s možností oplocení a doplňkových objektů drobné zahradní architektury (altány, sklady nářadí, pergoly apod.), případně i s možností jednopodlažních zahradních domků a malých vodních ploch a bazénů.

#### Přípustné využití:

Přípustné je zřizování objektů pro pěstitelství, chovatelství, zahradnictví a sadovnictví za předpokladu, že nebudou narušovat sousedskou pohodu. Přípustné je i umístování zařízení a sítí technické infrastruktury (zejména kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická vedení, telekomunikační kabely včetně souvisejících staveb a zařízení), nezbytné pro rozvoj a využití území.

#### Nepřípustné využití:

Veškeré využití, které není uvedeno jako hlavní a přípustné, zejména veškeré funkce, narušující sousedskou pohodu a funkci zeleně. Nepřípustné jsou funkce, zařízení, činnosti a děje omezující a narušující funkci vymezených prvků ÚSES, pokud jsou součástí tohoto území. Nepřípustné jsou záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy u přípustných drobných staveb je stanovena jednopodlažní výšková hladina s možností podkroví a možností podsklepení, pro hlavní objekty šikmé střechy (například střechy sedlové, valbové nebo polovalbové o sklonu 35-45°), zastavitelnost je stanovena maximálně 15 %, přičemž se do zastavěného území nezapočítávají malé vodní plochy a bazény a plochy s vegetační zádlažbou.

### **I.f.14. Zeleně krajinná (ZK.)**

#### Hlavní využití:

Území určená pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Dění v těchto územích je řízeno především přírodními procesy. Plošné regulace se stanovují pro podporu těchto procesů a jejich ochranu. Pro území krajinné zeleně jsou charakteristické přirozené, přírodě blízké krajinné typy s původní druhovou skladbou dřevin a rostlin.

#### Přípustné využití:

Přípustná je funkce izolační zeleně s vhodnou druhovou skladbou vysoké a nízké zeleně. Přípustné je zřizovat a provozovat zejména pěší a cyklistické stezky, naučné stezky včetně mobiliáře, vodní plochy přírodního charakteru a objekty a zařízení sloužící ochraně přírody a krajiny. Přípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích účelové komunikace, drobné sakrální stavby (například kapličky, boží muka a podobně), drobné stavby určené zejména pro vzdělávací výzkumné funkce (například pozorovací či pěstitelské stanice nebo informační zařízení). Přípustné je do tohoto území umísťovat plochy pro výsadbu náhradní zeleně za podmínky dodržení vhodné druhové skladby vysoké zeleně. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím. Dále je přípustné i umístování zařízení a sítí technické infrastruktury (zejména kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická vedení, telekomunikační kabely včetně souvisejících staveb a zařízení), nezbytné pro rozvoj a využití území.

#### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná, parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel. Nepřípustné jsou funkce, zařízení, činnosti a děje, omezující a narušující funkci vymezených prvků ÚSES, pokud jsou součástí tohoto území. Nepřípustné oplocování pozemků – s výjimkou oplocenek při výsadbě krajinné zeleně, ohradníků pro chov hospodářských zvířat či ohrad, umožňujících průchod volně žijících drobných živočichů, apod. Dále je nepřípustné umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, které nejsou přímo uvedeny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Nepřípustné jsou záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavěného území.

### **I.f.15. Plochy vodní a vodohospodářské (PV, PPO)**

#### Hlavní využití:

Území vodních ploch a toků a s nimi souvisejících objektů a zařízení jako například: hráze a jejich tělesa, bezpečnostní přelivy, jezy, vypouštěcí objekty, plavební komory, náplavky, mola, apod. Zásahy do vodních ploch vodních toků a s nimi bezprostředně souvisejících území a objektů budou sledovat především:

- stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodní plochy, obnovu a zkvalitnění břehových porostů
- přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí
- začlenění plochy do územního systému ekologické stability
- rybochovné využití s ohledem na možné rekreační využití
- pro výkon správy vodních toků bude ponechán podél břehové hrany volný manipulační pruh šířky 8,0 m
- protipovodňová opatření (označená zkratkou PPO)
- v zaplavovaném území podél vodních toků situovat trvalé travní porosty s vyloučením orné půdy

#### Přípustné využití:

V rámci svobodného využití vod je možné například využití pro sportovní rybolov a koupání včetně drobných staveb a zařízení, které jsou v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím území. Dále jsou přípustné nezbytné objekty technické a dopravní infrastruktury jako například: komunikace, mostní objekty, lávky, propustky, rybochovná zařízení, jímací a výústní objekty apod. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

#### Nepřípustné využití:

Jakákoliv zařízení, stavby, objekty a funkce, které nejsou uvedené jako přípustné a podmíněně přípustné. Jakákoliv zařízení, objekty, stavby a funkce, zhoršující odtokové poměry v území a ohrožující kvalitu vody v území. Ve stanoveném záplavovém území či výtopě je nepřípustné provádět jakékoliv stavby, terénní úpravy nebo i výsadbu zeleně, zhoršující odtokové poměry v tomto území. Dále je nepřípustné umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, stavby pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, které nejsou přímo uvedeny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Nepřípustné jsou záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavěného území.

### **I.f.16. Plochy zemědělské (ZPF)**

#### Hlavní využití:

Území, určená zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo činnosti a zařízení, které s hospodařením na ZPF souvisí. Jedná se o půdu ornou, pastviny, louky a zahrady, sady a ostatní plochy. Přípustné je rovněž provádět na těchto územích změnu kultury na travní porosty (včetně zatravněných přístupových komunikačních pásů).

#### Přípustné využití:

Je zřizovat a provozovat na těchto územích zejména sítě a zařízení technické infrastruktury, nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, účelové a místní komunikace, nezbytné pro obsluhu tohoto území, umísťovat jednotlivé jednoduché stavby pro sportovně rekreační využití krajiny (např.: cykloodpočívky, pikniková místa, mobiliář, apod), zemědělské výroby a pro údržbu krajiny, dále stavby, nevyžadující stavební povolení a ohlášení (hospodářské budovy, seníky, včelíny, konstrukce vinic a chmelnic apod.). Oplocení výše jmenovaných objektů a k nim přilehlých pozemků je přípustné,



pokud nebude narušena struktura ZPF a obsluha či přístupnost sousedních pozemků. Přípustné je rovněž měnit funkci na pozemky určené k plnění funkcí lesa, případně vodní toky a plochy. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím. Dále jsou přípustné i stavby a zařízení technické infrastruktury (zejména kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická vedení, telekomunikační kabely včetně souvisejících staveb a zařízení).

#### Nepřípustné využití:

Je zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná, narušovat organizaci a strukturu ZPF, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb. Nepřípustné je oplocování pozemků – s výjimkou oplocenek při výsadbě lesa či krajinné zeleně, ohradníků pro chov hospodářských zvířat či ohrad, umožňujících průchod volně žijících drobných živočichů, apod. Dále je nepřípustné umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, které nejsou přímo uvedeny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Nepřípustné jsou záměry naplňující parametry nadmírnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmírní záměry v územním plánu vymezeny.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavěného území, s výjimkou přípustných staveb uvedených v přípustném využití, pro které je stanovena výšková hladina maximálně 1 NP do 5 m výšky (vztaženo k hřebeni či nejvyššímu bodu pultové či ploché střechy).

### **I.f.17. Plochy lesní – pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)**

#### Hlavní využití:

Plochy jsou určeny zejména k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů (zákon o lesích). Využívání území je možné pouze v souladu s těmito předpisy.

#### Přípustné využití:

Je zřizovat a provozovat na těchto územích účelové komunikace, určené pro obsluhu tohoto území. Přípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a ochranu přírody místního dosahu a to pouze se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů. Podmíněně přípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích zařízení a sítě dopravní technické infrastruktury, pokud je to nezbytné pro rozvoj a obsluhu přilehlého území. Podmíněně přípustné je také měnit kulturu těchto pozemků na jiné kultury za předpokladu souhlasu všech příslušných dotčených orgánů správy lesa. Podmíněně přípustné je v ochranném pásmu lesa situovat funkční plochy zastavitelného území za předpokladu, že před realizací veškeré výstavby, která se dotkne 50 – ti metrového ochranného pásma PUPFL je nutno požádat příslušný orgán státní správy lesů o souhlas s umístěním stavby v ochranném pásmu PUPFL. Dále je nutné respektovat podmínky vlastníků PUPFL, které mohou mít vliv na využití ploch, zasahujících do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím. Dále jsou přípustné i stavby a zařízení technické infrastruktury (zejména kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická vedení, telekomunikační kabely včetně souvisejících staveb a zařízení)

#### Nepřípustné využití:

Je zřizovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako hlavní nebo přípustná. Nepřípustné je oplocování pozemků – s výjimkou oplocenek při výsadbě lesa a hospodaření na pozemcích určených k plnění funkcí lesa či ohrad, umožňujících průchod volně žijících drobných živočichů, apod. Dále je nepřípustné umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, které nejsou přímo uvedeny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Nepřípustné jsou záměry naplňující parametry nadmírnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmírní záměry v územním plánu vymezeny.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavěného území s výjimkou přípustných staveb, uvedených v přípustném využití, pro které je stanovena výšková hladina maximálně 1 NP do 5 m výšky (vztaženo k hřebeni či k nejvyššímu bodu pultové nebo ploché střechy). V navazujících zastavitelných plochách, které zasahují do vzdálenosti 50 m od kraje lesa neumísťovat do vzdálenosti 30 m od okraje lesa stavby, ohrožené pádem stromů.

#### **I.f.18. Plochy specifické (PS)**

##### Hlavní využití:

Plochy specifické jsou určeny pro zajištění zvláštních podmínek, které vyžadují zejména pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu.

##### Přípustné využití:

Plochy, objekty, zařízení, sítě technické a dopravní infrastruktury, související s hlavním využitím těchto ploch.

##### Nepřípustné využití:

Jakékoliv funkce, znemožňující zajištění plnění podmínek pro obranu a bezpečnost státu.

##### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy, určené pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

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

##### **I.g.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb**

###### Veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy (navrhované místní komunikace) s možností vyvlastnění :

- D1-MK** Navržená místní komunikace MK.1.K v sídle Kaliště u Lipí, k.ú. Kaliště u Lipí,
- D2-MK** Navržená místní komunikace MK.2.K k navržené ČOV v sídle Kaliště u Lipí, k.ú. Kaliště u Lipí
- D3-MK** Navržená obnova místních účelových komunikací MK.3.K, MK.4.K, MK.5.K, MK.6.K, MK.7.K, k.ú. Kaliště u Lipí
- D4-MK** Navržená obnova místních účelových komunikací MK.3.L, MK.4.L, MK.5.L, MK.6.L, MK.7.L, MK.8.L, MK.9.L, MK.10.L, MK.11.L, MK.12.L, MK.13.L, k.ú. Lipí
- D5-III** Doplnění jednostranného chodníku v sídle Kaliště u Lipí, k.ú. Kaliště u Lipí
- D6-III** Doplnění jednostranného chodníku v sídle Lipí, k.ú. Lipí
- D7-MK** Navržená místní komunikace MK.14.K v sídle Lipí. K.ú. Lipí

###### Veřejně prospěšné stavby v oblasti kanalizace (navrhované kanalizační řady, ČOV, vodojem) s možností vyvlastnění:

- K1** TI.1.K ČOV v sídle Kaliště u Lipí, k.ú. Kaliště u Lipí
- K2** Navržené hlavní kanalizační sběrače v sídle Kaliště u Lipí, k.ú. Kaliště u Lipí
- K3** TI.2.L ČOV sídle Lipí, k.ú. Lipí
- K4** Navržené hlavní kanalizační sběrače v sídle Lipí, k.ú. Lipí

###### Veřejně prospěšné stavby v oblasti zásobování vodou (vodojem) s možností vyvlastnění:

- V1** TI.1.L. Navržený vodojem u sídla Kaliště u Lipí, k.ú. Lipí

###### Veřejně prospěšné stavby v oblasti zásobování elektrickou energií (navržené vedení VVN 110 kV, trafostanice a přípojné vedení VN 22 kV) s možností vyvlastnění:

- E2** Distribuční trafostanice s přípojným vedením VN 22 kV v sídle Lipí, k.ú. Lipí
- E3** Distribuční trafostanice s přípojným vedením VN 22 kV v sídle Kaliště u Lipí, k.ú. Kaliště u Lipí

**I.**

## **g.2. Vymezení veřejně prospěšných opatření**

Veřejně prospěšná opatření k ochraně přírody – prvky ÚSES, s možností vyvlastnění:

- VPO1** LBK 0445 Na provocích, k.ú Lipí, Kaliště u Lipí (3,89 ha),
- VPO2** LBK 0444 Obecní les, k.ú. Lipí (pouze navrhovaná část 0,36 ha),
- VPO3** IP 0751 Lipí. k.ú. Lipí (1,01 ha).

Veřejně prospěšná opatření ke snížení ohrožení území – protipovodňová opatření, s možností

Vyvlastnění:

- VPO4** PPO.1.K Otevření zatrubněné vodoteče a zkapacitnění jejího koryta, k.ú. Kaliště u Lipí
- VPO5** PPO.2.K Příkop (průleh) a zatravněný pás - západní část, k.ú. Kaliště u Lipí
- VPO6** PPO.3.K Příkop (průleh) a zatravněný pás - východní část, k.ú. Kaliště u Lipí
- VPO7** PPO.4.K Oprava hráze rybníka ve Valhově strouze včetně bezpečnostního přelivu, k.ú. Kaliště u Lipí

## **I.g.3. Navržené plochy pro provedení asanačních úprav**

Asanační úpravy jsou navrženy v prostoru nevyužitého zemědělského areálu v Kališti u Lipí. Asanační úpravy spočívají v demolici stavebně a technicky nevyhovujícího objektu zemědělské výroby a následné přestavbě na plochu smíšenou obytnou.

Asanační plochy s možností vyvlastnění

- A1** Asanační úpravy stavebně a technicky nevyhovujících objektů v nevyužitém zemědělském areálu v Kališti u Lipí, k.ú. Kaliště u Lipí

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

V řešeném území nejsou vymezeny další veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

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

V řešeném území jsou vymezeny plochy, ve kterých je potřeba vzhledem k jejich rozsahu, poloze a významu další využití těchto ploch prověřit územní studií, na základě níž budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. Územní studie bude podrobně řešit členění plochy na veřejné prostranství (u ploch větších nežli 2 ha) včetně upřesnění jeho vymezení či polohy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu formou návrhu místních komunikací, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany proti negativním účinkům nadlimitního hluku z dopravy (u ploch, které jsou zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy), ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, včetně výšky a materiálového řešení venkovního oplocení, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně.

Tyto plochy jsou v grafické části územního plánu vyznačeny ve výkresu základního členění území ohraničením plnou modrou čarou a označeny /U, za označením plochy (například: **SO.1.L/U**).

V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy, ve kterých je potřeba jejich další využití prověřit územní studií: SO.2a.K/U, SO.2b.K/U, SO.3.K/U, SO.4a.K/U, SO.6.K/U, SO.10.K/U, BZU.3.L/U, BZU.5/U, SO.1.L/U, SO.4.L/U, SO.5a.L/U, SO.5b.L/U, SO.6.L/U, SO.7.L/U, SO.8.L/U, SO.9a.L/U, SO.9b.L/U, SO.11.L/U, SO.12.L/U, SO.14.L/U, SO.15.L/U, VP.1.L/U, SO.18.L/U, , VP.3.L/U. Pro plochu BZU.5.L/U platí, že při řešení územní studie je nutno respektovat a řešit stávající stoku (odtok z rybníka Štětků) a stávající kanalizaci v nezjištěné trase a hloubce.

Lhůty pro pořízení jednotlivých územních studií, jejich schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti budou stanoveny na základě aktuálních podmínek a poptávky v území a to nejpozději do 6-ti let od nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP Lipí.

**I.k. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

V řešeném území je v k.ú. Kaliště u Lipí vymezena plocha **SO.1.K/R**,, ve které je potřeba vzhledem k jejímu rozsahu, poloze a významu další využití této plochy prověřit regulačním plánem. V této ploše je potřeba upřesnit vymezení veřejného prostranství s požadovanou výměrou veřejného prostranství 5400 m<sup>2</sup>.

**I.k.1 Zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhlášky 500/2006 Sb.**

I.k.1.a) Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno plochou SO.1.K/R ve výkresové části ÚP Lipí v k.ú. Kaliště u Lipí.

I.k.1.b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán bude podrobně řešit zejména:

- členění plochy na jednotlivé stavební pozemky (v územním plánu je stanovena podmínka minimální výměry pozemků 1500 m<sup>2</sup> ve vazbě na nezastavěné území), a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu formou návrhu místních komunikací (včetně místní komunikace v severovýchodní části plochy) a pěších tras (zejména pěší propojení do sportovně rekreačních ploch a zeleně ve Valhově strouze a pěší propojení jihovýchodním směrem do sídla Kaliště u Lipí mimo silnici III. třídy),
- vymezení veřejného prostranství (plochy veřejných prostranství musí v úhrnu dosáhnout požadovanou výměru 5400 m<sup>2</sup>),
- napojení na veřejnou technickou infrastrukturu,
- podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany proti negativním účinkům nadlimitního hluku z dopravy (u ploch, které jsou zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy), ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně, budou vymezeny na základě katastrální mapy a v případě potřeby budou geometricky zaměřeny do potřebné podrobnosti.

Pro plochu SO.1.K/R platí, že celkový počet umístěných rodinných domů nesmí přesáhnout 69.

I.k.1.c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Bude provedeno do podrobnosti umístění jednotlivých staveb na konkrétní pozemky v přesnosti metrů formou stanovení maximálních a limitních půdorysů navržených staveb, prostorové parametry staveb (například uliční a stavební čáry, podlažnost, maximální výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, tvaru střechy, intenzita využití pozemku - zastavitelnost). Přičemž v regulačním plánu je stanovena maximální výšková hladina zástavby 1 NP s možností podsklepení zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,3 m nad nejvyšším bodem rostlého terénu, s využitím podkroví s nadstavbou 1,0 m nad úroveň stropu 1. NP, při konstrukční výšce podlaží 3,0 m. Dále je stanovena podmínka, aby pozemky měly výměru min. 1000 m<sup>2</sup> a na přechodu do nezastavěného území byly zastavovány pouze přízemními objekty (s možností využití podkroví) na pozemcích min. 1500 m<sup>2</sup>, zastavitelnost je maximálně 25 %.

I.k.1.d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Budou stanoveny v rozsahu podrobných podmínek ochrany území (zejména urbanistických hodnot a to zejména řešení vazby na stávající zástavbu v sídle Kaliště u Lipí a dále řešení vhodného přechodu do nezastavěného území).

I.k.1.e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Veřejná infrastruktura bude řešena v podrobnosti stanovené přílohou č. 11 vyhlášky 500/2006 Sb. pro regulační plán, tedy v M 1 : 500, kdy textová část návrhu RP bude v těchto pasážích svoji podrobností odpovídat podrobnosti řešení dokumentace pro územní řízení. Požadujeme vyřešení likvidace odpadních vod na centrální čistírnu odpadních vod bez možnosti provizorních řešení, dešťových vod a řešení problému přerušení stávajících meliorovaných pozemků, Požadujeme řešit ochranu

melioračních zařízení. V případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch. Dále požadujeme navrhnout řešení k provedení napojení meliorací do samostatného svodu po obvodu plochy SO.1.K/R na styku se soukromým pozemkem 1041/6 podél západní hranice. Z hlediska řešení širších vztahů požadujeme zachovat funkčnost melioračních zařízení mimo plochu SO.1.K/R, které zůstanou součástí zemědělské půdy (zejména p. č. 1041/6). Požadujeme napojení kanalizace z ploch p. č. 967/59, 967/58, 967/62, 967/53, 1012 k. ú. Kaliště u Lipí. Požadujeme řešení vedení hlavního kanalizačního sběrače z plochy SO.1.K/R podél plotu mezi pozemky p. č. 1047/3, 1052/3, 1066/7 a 1066/6 vše k. ú. Kaliště u Lipí. Přes SO.1K/R vede hlavní meliorační sběrač, se zaústěním v ploše OVSR. Požadujeme řešit problém odvedení dešťových vod včetně vod přivedených melioracemi. Požadujeme řešit zásadní problém napojení lokality na silnici III. třídy s dostatečnými parametry včetně rozhledových poměrů. Požadujeme řešit problém možnosti druhého napojení na silnici III. třídy, nezávislého na prvním napojení. Požadujeme řešit prostupnost území pro pěší a cyklisty do stávajícího sídla a do nezastavěného území. Požadujeme vést komunikaci pro pěší v souběhu s hlavním kanalizačním sběračem, vedoucím z plochy (viz výše). Požadujeme řešit uvnitř plochy umístění shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo). Požadujeme řešit územní rezervu pro přeložení stávajícího vzdušného vedení VN 22 kV (východně od plochy SO.1.K/R) do kabelu a s tím spojené nové umístění trafostanice (stávající umístění u silnice III. třídy). Podmínkou využití plochy SO.1.K/R\* je vybudování a zkolaudování centrální čistírny odpadních vod, která bude sloužit pro celé sídlo Kaliště u Lipí (a to v navrhované ploše T1.1.K.), dále také je podmínkou vybudování vodojemu u sídla Kaliště u Lipí a vybudování alespoň jednostranného chodníku od vjezdu do plochy SO.1.K/R ze silnice III. třídy až ke stávající autobusové zastávce uvnitř stávající zástavby v sídle Kaliště u Lipí.

#### I.k.1.f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Návrh RP vymezí veřejně prospěšné stavby v rozsahu místních komunikací, technické infrastruktury (vodovody, kanalizace, plynovody, elektrické a spojové kabely, apod.), staveb občanského vybavení a veřejných prostranství ve smyslu definice veřejně prospěšné stavby v § 2 stavebního zákona.

Požadujeme jako veřejně prospěšnou stavbu vymezit stavbu komunikace pro pěší v souběhu s hlavním kanalizačním sběračem (přes pozemky p. č. 1047/3, 1052/3, 1066/7 a 1066/6 vše k. ú. Kaliště u Lipí).

#### I.k.1.g) Požadavky na asanace

V řešeném území RP nejsou žádné požadavky na asanace.

#### I.k.1.h) Další požadavky, vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Řešení návrhu RP prověří řešení plochy SO.1.K/R zejména z hledisek geologické stavby území, ochrany před přívalovými dešti, vlivu na odtokové poměry v území, možného snížení retenční schopnosti krajiny a navrhne taková opatření, která zmíněná rizika buďto zcela vyloučí nebo výrazně eliminují. Z hlediska ochrany veřejného zdraví bude posouzeno případné riziko zatížení hlukem z dopravy (letiště Planá, silnice III. třídy), budou respektovány podmínky ochranných pásem vedení vysokého napětí a trafostanic, dále zohlední požadavky civilní obrany, bezpečnosti státu a protipožární ochrany. Požadujeme vyhodnocení vlivů využití plochy na okolní přírodně hodnotná území zejména Valhova strouha a navrhnout opatření k jejich zachování. Požadujeme stanovení podmínky, popř. etapizace, kdy podmínkou zahájení výstavby bude vybudování centrální čistírny odpadních vod, zajištění zásobování pitnou vodou včetně vybudování vodojemu, vyřešeno dopravní napojení pro pěší včetně vybudování přístupového chodníku od vjezdu do plochy až k autobusové zastávce ve staré zástavbě.

#### I.k.1.i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Územní rozhodnutí na všechny stavby veřejné infrastruktury dle § 2 odst. (1) písm. k) stavebního zákona navržené v řešení návrhu RP vč. staveb občanského vybavení a veřejných prostranství.

#### I.k.1.j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

V ploše SO.1.K/R nebude:

- sportovní areály nad 1 ha,
- golfové hřiště,
- cyklokrosové a cyklotrialové areály,
- rekreační areály a hotelové komplexy nad 1 ha,
- skladové a obchodní komplexy o celkové výměře nad 3 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 100 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.

I.k.1.k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Požadujeme jasné uspořádání vztahů a poměrů v území. Z tohoto důvodu požadujeme uzavření plánovací smlouvy zejména pak jasné stanovení jednotlivých finančních podílů žadatele či žadatelů na změnách stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury atd.

I.k.1.l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah návrhu RP vč. jeho odůvodnění bude strukturováno přesně dle požadavků přílohy č. 11 vyhlášky 500/2006 Sb. Minimální rozsah výkresů se stanovuje na výkres základního členění území M 1 : 1000, hlavní výkres M 1 : 500, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M 1 : 1000 a samostatný výkres veřejné infrastruktury M 1 : 1000 (kde bude RP nahrazovat územní rozhodnutí) pro výrokovou část RP, pro část odůvodnění je vyžadován koordinační výkres v měřítku M 1 : 500, výkres širších vztahů v M 1 : 5 000 a výkres předpokládaných záborů půdního fondu v M 1 : 1000. Výkresová část dokumentace návrhu RP bude odevzdána v prostředí CAD systému (AutoCAD), budou vyhotoveny výkresy v nativních datových formátech (DWG) s řádným odlišením hladin, včetně popisu jednotlivých souborů a hladin a všech použitých datových vrstev, v geografickém systému S-JTSK Křovák East – North, Balt po vyrovnání, a to u všech zpracovaných výkresů, textová část bude odevzdána ve formátu DOC nebo DOCX a dále ve formátu PDF v kompletní podobě, výkresová i textová část dokumentace RP bude předána v kompletních 4 vyhotoveních.