

## ÚZEMNÍ PLÁN

# SLANÍK

### NÁVRH

### TEXTOVÁ ČÁST

#### ÚZEMNÍ PLÁN SLANÍK

Tento územní plán byl vydán usnesením Zastupitelstva obce Slaník

Územní plán nabyl účinnosti dne .....

Pořizovatel: Ing. Helena Ondrášková  
Městský úřad Strakonice  
Odbor rozvoje, oddělení územního plánování

Vypracoval: Architektonický ateliér ŠTĚPÁN  
Žižkova 12  
České Budějovice

Leden 2014

paré č.

Zastupitelstvo obce Slaník, příslušné podle § 6 odst.5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších změn a předpisů, za použití ustanovení § 43 odst.4 stavebního zákona, § 171 zákona č.500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších změn a předpisů, § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.

vydává  
**ÚZEMNÍ PLÁN SLANÍK**

formou opatření obecné povahy,  
v souladu s § 84 odst. 2, písm. a) zákona č.128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.

**OBSAH:**

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	3
B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	3
C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....	4
D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ.....	5
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.....	7
F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉ 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 (NAPŘ. VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ).....	8
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.....	15
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.....	15
I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	15
J) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	16

**GRAFICKÁ ČÁST:**

VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ  
HLAVNÍ VÝKRES  
VÝKRES VPS, OPATŘENÍ A ASANACÍ

## **a) vymezení zastavěného území**

Zastavěné území obce Slaník bylo vymezeno postupem podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), bylo aktualizováno dle současného stavu zastavěných ploch k 1. 7. 2011.

## **b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Cílem územně plánovací dokumentace je stanovit rozvoj území ve smyslu stabilizace venkovské obce a jejího správního území. Obsahuje především návrh rozšíření obytných ploch, plochy pro změnu funkčního využití zemědělského areálu, návrh ploch pro výrobu a skladování a dopravně-technickou infrastrukturu, nacházející se v zastavěném a zastavitelném území. Návrh je zpracovaný pro celé správní území obce Slaník. Cílem tohoto návrhu je zabezpečit trvale udržitelný rozvoj obce.

Návrh v zastavěné i zastavitelné části stabilizuje původní strukturu zástavby, která je zcela funkční.

Obydlená je celá obec s převažujícím rozsahem původní (nizkopodlažní) zástavby. V obci je stávající areál zemědělské výroby, který již není zemědělsky využíván a je navržena jeho přestavba na plochy pro drobnou řemeslnou výrobu.

Monofunkční uspořádání formou scelených honů územní plán řeší návrhem obnovy vodní plochy na Rovenském potoce v prostoru „Na rybníce“, kde původní vodní plocha na konci 18. a začátku 19. století existovala.

Území katastru podél řeky Otavy se nachází jako součást široce inundovaného území v rámci všech kategorií záplavového území.

Řešení územního plánu rozšiřuje obec o další zastavitelné plochy pro bydlení – rodinné domy venkovského charakteru, dopravní a technickou infrastrukturu, plochy výroby a skladování - drobnou řemeslnou výrobu, plochy zemědělské – samostatné zahrady, plochy vodní a vodohospodářské a plochy lesní. Nové uspořádání těchto ploch využívá především historicky vzniklých proluk a pozemků přímo sousedící se zastavěným územím.

Silnice III. třídy a místní komunikace procházející zastavěným prostorem obce jsou pro její správní území dopravně exponované. Navržené záměry nových zastavitelných ploch jsou dobře obslužitelné i z hlediska napojení na stávající silnice a na síť místních komunikací.

V rámci obnovy některých krajinných prvků, vzniklých především činností člověka, jsou tyto začleněny jako součást územního systému ekologické stability. Jedná se především o vodní toky a plochy, protipovodňová a protierozní opatření, retenční nádrž, vymezení lokálního biokoridoru.

Každá plocha s rozdílným způsobem využití (navržená i stávající) ve správním území obce má svůj vlastní regulativ, limitující využívání pozemků ve smyslu zachování kvalit prostředí.

Kromě dalšího navrhovaného rozvoje v uvedených řešených plochách je cílem ÚP, aby organizace správního území obce (katastr obce) podpořila soulad ve využívání zemědělských, vodních a zalesněných ploch a přispěla ke stabilizaci stávajících i navrhovaných ploch pro zástavbu společně.

Z hlediska ochrany kulturních hodnot stanoví územní plán obce v zastavěném území i na zastavitelných plochách takové podmínky využití, aby charakter obce Slaník zůstal zachován. Respektuje nemovité kulturní památky, archeologická naleziště i drobné památkově nechráněné stavby (kapličky, kamenné a litinové kříže, boží muka a památníky), které je nutné chránit. V případě jakýchkoliv úprav a zásahů do jmenovaných objektů nebo jejich okolí a archeologických lokalit je nutno postupovat v souladu se zákonem o státní památkové péči.

Na katastrálním území obce Slaník jsou evidovány dochované archeologické lokality:

- mohylové pohřebiště
- rýžoviště zlata

V katastrálním území Slaník se nachází archeologické lokality: mohylová pohřebiště u obce Přešťovice, Na hrádku, západně od Slaníku a při mezi bývalého Dluhošova pole a rýžoviště zlata u obce Přešťovice na pravém břehu Otavy jižně od Slaníku

### **c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

V obci je trvalý zájem o výstavbu rodinných domů venkovského charakteru. Návrh zastavitelných ploch ÚP je situován na plochách proluk a na okraji stávající zástavby. Současné obestavění návěsního prostoru ve Slaníku s dochovanou zástavbou historického členění usedlostí vždy zůstane přirozeným jádrem obce. Tato zástavba a související veřejná prostranství jsou územním plánem vymezeny a jsou předmětem regulativů s cílem zachování původního vzhledu a proporcionality.

Návrh územního plánu Slaník pro funkci zástavby na plochách bydlení v sobě zahrnuje možnost zřízení primární občanské vybavenosti včetně určitého druhu podnikání společně s dopravně technickou infrastrukturou v celém zastavěném i zastavitelném území.

Územní plán navrhuje přestavbu stávajícího nefunkčního zemědělského areálu na plochy výroby a skladování, mimo jiné i pro rozvoj drobné řemeslné výroby a skladů. V obci je vytvořen způsob dopravní obsluhy místními komunikacemi, který je atypický s ohledem na původní zástavbu umístěnou ve svazích nad řekou Otavou. Průjezdnost obce je omezena pouze na obslužnou funkci silnice III. třídy směrem do okresního města a do sousední obce Přešťovice. Údolní niva řeky prakticky znemožňuje její přemostění a prostorové vymezení zastavěného i zastavitelného území je tudíž limitováno.

Zázemí obce v severní, východní a částečně západní části má jednoznačnou monofunkční prioritu, a sice intenzivně obdělávané zemědělské pozemky. Prakticky je každodenní pohyb obyvatel mimo své obydlí zájmově soustředěn na plochy sousedící s řekou a jejím vodohospodářským uspořádáním, které je v kontaktu se zástavbou podél k jihu přivrácených svahů, na kterých je zastavěné území. Za účelem kvalitního funkčně prostorového zabezpečení těchto volnočasových aktivit navrhuje územní plán regulační podmínky pro volné nebo částečně zastavěné pozemky podél vodního toku řeky, bývalé pískovny a původního mlýnského náhonu.

Ve všech plochách navržených územním plánem budou respektovány urbanistické, architektonické a krajinné hodnoty území. Objekty budou svým objemem a charakterem (architektonickým a materiálovým řešením) respektovat okolní stávající zástavbu a dodržovat ráz obce.

#### **Označení a funkční využití navržených ploch a koridorů:**

BV1-BV5	PLOCHY BYDLENÍ - rodinné domy venkovského charakteru
PV1	PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ – obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejná zeleň v zastavěném území
VD1	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – drobná řemeslná výroba
TI1	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
D-1	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - silniční doprava – koridor přeložky I/4
DM1	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - silniční doprava - místní a účelové komunikace v nezastavěném území
NZz1	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – samostatné zahrady
W1	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - vodní plochy a toky
NL1	PLOCHY LESNÍ

## **d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování**

### **Doprava**

#### **Plochy pro veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy :**

Územní plán obce přebírá vymezení koridoru přeložky I/4 dle ZÚR Jihočeského kraje, tuto trasu neupřesňuje.

Územní plán navrhuje komunikační připojení pro ČOV na východním okraji zastavitelného území a současně je tímto navržena obslužná komunikace k navrhovaným pozemkům pro samostatné zahrady (NZz1). Další navržené plochy pro zástavbu jsou přímo orientovány na sjezdy ze stávající silnice III. třídy.

MK v zastavitelných plochách obce pro napojení nových ploch BV1,2,3,4,5 určené k výstavbě - šířka těchto komunikací 8 m. Pro obsluhu ploch BV3,4,5 jsou stanoveny trasy. V případě ploch BV1,2 jsou stanoveny vstupy na plochy.

### **Vodní hospodářství**

#### **ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

Vodovodní síť je v návrhu ÚP rozvedena k uvažované zástavbě. Ve výpočtu potřeby vody v odůvodnění jsou zahrnuty, kromě domácností a občanské vybavenosti, zemědělská výroba (odhadem – nebyla blíže specifikována).

Je předpokládána postupná rekonstrukce vodovodní sítě.

#### **KANALIZACE**

Pro čištění odpadních vod je v návrhu ÚP plocha technické infrastruktury jihovýchodně od sídla na levém břehu řeky Otavy. Původně navržené řešení s vybudováním čerpací stanice OV a výtlaku o délce 2,3 km na kanalizační síť města Strakonice navržené v rámci PRVKUK je s ohledem na vysoké měrné náklady oproti ČOV v blízkosti sídla pro obec nevhodné. Předložené řešení bylo oznámeno Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Jihočeského kraje a požádáno o změnu Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje. Tento záměr byl výše jmenovaným odborem zaevidován a bude projednán v příštím zpracování změny Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací (č.j.: KUJCK 39926/2011 OZZL/2).

Předpokládaná kapacita ČOV: cca 200 EO. Předpokládá se zřízení nové splaškové kanalizace – u navrhované zástavby a s využitím stávajících řadů po odlehčení odpadních vod (OV) s částečnou rekonstrukcí sítě. Volba technologie ČOV bude závislá především na konfiguraci terénu a vzdálenosti od obytné zástavby. Nutno přihlídnout k nárokům na obsluhu a provozním nákladům a požadavkům ochrany přírody – možná realizace dočišťovací nádrže nebo kořenového pole. V rámci návrhu ÚP se předpokládá podchycení odpadních vod z části sídla přečerpáváním OV na navržené kanalizační síti.

Odpad z ČOV bude zaústěn do Otavy.

Jako prozatímní řešení, než dojde k centrálnímu řešení, bude řešeno čištění odpadních vod pomocí domovních ČOV (např. septik + zemní filtr, balené mikročistírny) v kombinaci s jímkami na vyvážení. Domovní ČOV budou dle místních možností zaústěny do kanalizace či vodotečí procházejících okolo sídla.

Územní plán navrhuje komunikační připojení pro ČOV na východním okraji zastavitelného území a současně je tímto navržena obslužná komunikace k navrhovaným pozemkům pro rodinné domy. Další navržené plochy pro zástavbu jsou přímo orientovány na sjezdy ze stávající silnice III. třídy.

#### **VODNÍ TOKY A PLOCHY**

V řešení územního plánu jsou trasy vodotečí a stávající vodní plochy zachovány beze změn.

Na meliorované vodoteči v k.ú. Slaník je navrženo zřízení vodní plochy pro zvýšení retenčního potenciálu území a zlepšení odtokových poměrů. Navrhovaná vodní plocha cca 10 ha fakticky neznámá ztrátu ZPF. V rámci návrhu ÚP je možno konstatovat, že je možné zřizovat na polních a lučních pozemcích vodní plochy a provádět revitalizační opatření na upravených tocích.

### **Zásobování elektrickou energií**

Zásobení elektrickou energií zůstává v návrhu ve stávajícím umístění dvou trafostanic na okraji zastavěného území.

#### Výroba a distribuce elektrické energie

Stávající trafostanice zaručují zajištění nově plánovaných a navrhovaných spotřeb.

#### Energetická koncepce a rozvoj energetických sítí

V oblasti obce Slaník se v dohledné době neuvažuje s plnou plošnou plynofikací. Rovněž elektrické vytápění není plošně uvažováno a spíše se uvažuje jako doplněk k ostatním mediím. Doporučuje se uvažovat o využití tepelných čerpadel a solárních kolektorů.

Při realizaci navrhované zástavby se uvažuje nárůst spotřeby el. energie cca 3-5% ročně.

Vhodnou koncepcí otopných systémů a využitím obnovitelných zdrojů energií, účinnější aplikací se dá předpokládat racionální nárůst spotřeby.

#### Výkonová bilance navrhované zástavby

Pro návrh bilance spotřeby el. energie je variantně uvažováno se zajištěním elektrické energie pro objekty bydlení bez použití elektrického vytápění – ETP – a nebo s instalací ETP do max. 30% bytových jednotek. Dále pak plochy s technickou vybaveností, smíšené a určené pro výrobu a skladování. Tato záležitost bude postupně upřesňována a bude mít vliv na eventuelní definitivní určení velikosti nových zdrojů pro zajištění zvýšené spotřeby.

Pro bytovou jednotku bez ETP je uvažována hodnota příkonu 4kW. Při instalaci ETP tato hodnota stoupne na 12kW. Pro výkonové výpočty je uvažováno se soudobostí 0,5.

#### Rozvoj elektrických sítí

Elektro-energetická koncepce je v souladu s potřebami obce a v souladu s rozvojem distributora el. energie. Budované energetické zařízení nesmí mít nežádoucí vliv na životní prostředí.

Budou dodržena ochranná pásma jednotlivých sítí a stanic a dodrženy vzdálenosti vedení dle ČSN o prostorovém uspořádání vedení technického vybavení.

#### Zásobování plynem

V území plynofikace není.

#### Shrnutí

Elektrické vytápění se uvažuje výjimečně pro osamocené objekty.

#### Návrh rozvodu NN

Nově navrhovaná zástavba bude připojena kabelovým vedením, napojeným ze stávajících rozvodů.

#### Veřejné osvětlení

Provede se osvětlení nových komunikací, napojené na stávající rozvody veřejného osvětlení v obci.

#### Koridor VVN 110 kV

Do územního plánu byl převzat koridor VVN 110 kV. Jeho trasa není územním plánem zpřesněna, protože v současné době není dostupná přesná trasa tohoto vedení.

## **Nakládání s odpady**

V řešeném území se nenavrhuje zřízení žádné skládky.

- 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**

## **Územní systém ekologické stability**

Přílohou územního plánu je zpracovaný Územní systém ekologické stability, který se stává závazným schválením územního plánu Slaník.

### **Tabulky prvků ÚSES:**

<b>Číslo</b>	<b>Druh prvku ÚSES</b>	<b>Název prvku ÚSES</b>	<b>Plocha</b>
1	Regionální biokoridor	<b>Bejšová</b>	2,19 ha
2	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru	<b>Na hájcích</b>	5,34 ha
3	regionální biokoridor (součást nadregionálního biokoridoru)	<b>Na vršcích</b>	3,74 ha
4	regionální biocentrum (součást nadregionálního biokoridoru)	<b>V lučinách</b>	33,48 ha
5	lokální biokoridor (součást nadregionálního biokoridoru)	<b>Rovenský potok nad ústím</b>	16,8 ha
6	lokální biocentrum (součást nadregionálního biokoridoru)	<b>U Mostáka</b>	0,27 ha
7	vodní a nivní osa nadregionálního biokoridoru	<b>Otava pod Slaníkem</b>	12,47 ha
8	nadregionální biokoridor	<b>Otava</b>	115,70 ha

## **Podmínky využití ploch zařazených do územního systému ekologické stability**

### **1. Existující funkční biocentra**

Druhová skladba bioty se bude blížit přirozené skladbě odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám. Veškeré vedlejší funkce musejí být tomuto cíli podřízeny.

Nepovoluje se zde:

- umístování staveb
- pobytová rekreace
- intenzivní hospodaření
- rovněž nepřijatelné jsou veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.

### **2. Existující ( funkční) a navržené biokoridory**

Posláním biokoridorů je umožnit migraci všech organismů mezi biocentra, trvalou existenci nelze předpokládat. Připouští se zde širší možnosti hospodářského využití, nevadí ani souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami a podobně.

V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb, konkrétně příčné křížení s biokoridorem, vodohospodářská zařízení, čistírny odpadních vod a podobně.

Nepovoluje se zde opět:

- umístování staveb
- pobytová rekreace
- intenzivní hospodaření
- rovněž nepřípustné jsou veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.

#### **Přípustné využití**

- využití pozemků tak, jak je uvedeno v tabulce přehledu prvků územního systému ekologické stability

#### **Podmíněně přípustné využití**

- liniové stavby a stavby bezpodmínečně nutné pro liniové stavby - umístění možné jen do biokoridorů

#### **Nepřípustné využití**

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (např. louky na ornou) a které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES

**V severní části správního území obce se nachází přírodní památka Pastvina u Přešťovic, tato přírodní památka je vyznačena v koordinačním výkresu.**

#### **Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění**

Nenavrhují se.

**f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustné 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 (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Uspořádání zastavěného území obce Slaník má převažující kompaktní charakter zástavby a navržený územní plán obce toto uspořádání dále rozšiřuje po obvodu zastavěných ploch a podél stávajících silnic. Vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch je navrhováno pro účelovou zástavbu v těchto plochách s rozdílným způsobem využití:

Plochy s rozdílným způsobem využití

- BV PLOCHY BYDLENÍ - rodinné domy venkovského charakteru
- OV PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura
- OM PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - komerční zařízení malá a střední
- OS PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - tělovýchovná a sportovní zařízení
- PV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejná zeleň v zastavěném území
- VD PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – drobná řemeslná výroba
- TI PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- D1 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - silniční doprava – koridor přeložky I/4
- D-III PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - silniční doprava - silnice III. třídy
- DM PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - silniční doprava - místní a účelové



	komunikace v nezastavěném území
NZz	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – samostatné zahrady
NZo	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda
NZt	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - trvalé travní porosty
NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ
W	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - vodní plochy a toky
NL	PLOCHY LESNÍ

### **Plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru (BV)**

#### **Hlavní využití**

Bydlení v rodinných domech venkovského charakteru, které zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

#### **Přípustné**

- zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení vesnického charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové zahrady s možností chovu drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu
- možnost výstavby doplňkového objektu pro zajištění údržby zahrady
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území
- zřizovat a provozovat občanskou vybavenost na plochách menších než polovina podlahové plochy objektu rodinného domu, která svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci

#### **Podmíněně přípustné**

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, která svým charakterem nesmí narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity (může být i stavba vedlejší)

#### **Nepřípustné**

- veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení

#### **Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- výška zástavby přízemní, eventuálně 2. NP nebo zvýšené přízemí a obyvatelné podkroví (možnost podsklepení), % zastavitelnosti pozemku – do 35 % velikosti pozemku (včetně zpevněných ploch).

### **Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)**

#### **Hlavní využití**

Plochy pro stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti místního, lokálního charakteru.

#### **Přípustné**

- současné využití staveb
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku
- drobná sadovnická a parková architektura např. altánek, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, travnaté plochy pro oddech

#### **Nepřípustné**

- veškeré činnosti které zatěžují nebo překračují stupeň zátěže stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami

- jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

### **Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková zonace a funkčně objemové podmínky budou posuzovány individuálně především s ohledem na přímé sousedství navazující zástavby

### **Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)**

#### **Hlavní využití**

Plochy pro stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti místního, lokálního charakteru

#### **Přípustné**

- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku
- drobná sadovnická a parková architektura např. altánek, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, travnaté plochy pro oddech

#### **Podmíněně přípustné**

- byt majitele, správce
- výstavba sportovních ploch a tělovýchovných zařízení

#### **Nepřípustné**

- jiné než přípustné využití

### **Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- výška staveb přízemní, maximálně dvě nadzemní podlaží, popřípadě zvýšené přízemí + obyvatelné podkroví pro ubytování hostů

### **Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**

#### **Hlavní využití**

Plochy zahrnují pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport nebo další služby týkající se sportovní činnosti.

#### **Přípustné**

- jednoúčelová i víceúčelová hřiště
- celoročně a sezónně užívané otevřené plochy zainvestované pro letní sporty
- nadzemní účelové stavby pro šatny, umývárny a sportovní náčiní – klubové činnosti
- zeleň parková, travnaté plochy pro oddech, slunění
- nezbytné technické vybavení
- výstavba altánků, krytého sezení, osazení laviček

#### **Podmíněně přípustné**

- plocha nezbytně nutná pro parkoviště osobních automobilů

#### **Nepřípustné**

- jiná než sportovní činnost a všechny činnosti a funkční využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s využitím plochy popř. by bránily tomuto stanovenému využití

### **Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- stávající plochy budou provozovány s ohledem na umístění v nadregionálním biokoridoru a v záplavovém území řeky

### **Plochy veřejných prostranství (PV) - obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejná zeleň v zastavěném území**

#### **Hlavní využití**

Plochy přístupné každému bez omezení sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

#### **Přípustné**

- obslužné a pěší komunikace
- parkoviště
- veřejná zeleň, parkové úpravy, travnaté plochy, výsadba dřevin

- výstavba autobusových zastávek a čekáren, altánků, krytého sezení, osazení laviček, odpadkových košů apod.
- umístění kontejnerů na separovaný odpad
- technická infrastruktura – základní technická vybavenost

#### **Nepřípustné**

- jiné než přípustné využití

### **Plochy výroby a skladování - drobná řemeslná výroba (VD)**

#### **Hlavní využití**

Plochy a stavby pro drobnou řemeslnou výrobu a sklady vzniklé přestavbou stávajícího zemědělského areálu

#### **Přípustné**

- plochy výrobní s přízemní, popřípadě s halovou výstavbou ve formě odpovídající proporcím objektů průmyslové výroby, které jsou v místě obvyklé
- přestavby či asanace stávajících zemědělských areálů odpovídající charakterem i objemem okolní zástavbě
- parkovací stání, odstavná stání a garáže na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané přípustným využitím území
- skladové hospodářství

#### **Podmíněně přípustné**

- zařízení pro ekologicky čistou výrobu a služby nezemědělského charakteru
- byt majitele firmy či správce v případě že nebudou překročeny zákonem stanovené limity hluku

#### **Nepřípustné**

- veškeré činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity – hluk, prašnost, exhalace a zápach překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami a které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní.

#### **Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- případný rozvoj bude orientován na přestavbu stávajícího areálu. Celková koncepce přestavby bude obsahovat její finální dimenzi a funkční využívání uvede do souladu s prostředím na okraji obce včetně možnosti využití další pozemkové rezervy pro novou zástavbu
- případné umístění dílčích novodobých prvků potřebných k zemědělskému podnikání (např. síla, výškové skladovací objekty apod.) bude posuzováno vždy jednotlivě s ohledem na soulad s okolním prostředím. Budoucí přestavba nesmí vytvářet nežádoucí dominanty pro okolní krajinu.

### **Plochy technické infrastruktury (TI, TI1)**

#### **Hlavní využití**

Vodojem, čistírna odpadních vod

#### **Přípustné**

- výstavba a rekonstrukce zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb vodohospodářských

#### **Podmíněně přípustné**

- do doby realizace navržených záměrů lze návrhové plochy využívat pro dočasná zařízení

#### **Nepřípustné**

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí
- provoz ČOV překračující hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru a chráněném venkovním prostoru staveb stávajících i nově navrhovaných

### **Koridor technické infrastruktury (Ee1)**

#### **Hlavní využití**

Koridor VVN 110 kV

#### **Přípustné**

- výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb elektrorozvodných

#### **Podmíněně přípustné**

- do doby realizace navržených záměrů lze návrhové plochy využívat pro dočasná zařízení

#### **Nepřípustné**

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

#### **Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – koridor přeložky I/4 - (D1)**

##### **Hlavní využití**

Přeložka silnice I. třídy.

##### **Přípustné**

- výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb dopravních

##### **Podmíněně přípustné**

- trasy technické infrastruktury
- izolační a liniová zeleň

##### **Nepřípustné**

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

#### **Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – silnice III. třídy (D-III)**

##### **Hlavní využití**

Plochy silnic III. třídy.

##### **Přípustné**

- výstavba a rekonstrukce zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb dopravních

##### **Nepřípustné**

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

#### **Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- V rámci oprav a úprav stávajících silnic III.tř. procházejících katastrům obce a zastavěným, zastavitelným územím obce, je možné rozšíření silnic III.třídy a sice ve směrové a výškové úpravě trasy, za podmínky že rozšíření nebo úprava negativně nezasáhnou stávající zastavěné území.

#### **Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – místní a účelové komunikace v nezastavěném území (DM-DM1)**

##### **Hlavní využití**

Plochy místních komunikací mimo zastavěné území obce.

##### **Přípustné**

- výstavba a rekonstrukce zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb dopravních

##### **Podmíněně přípustné**

- trasy technické infrastruktury

##### **Nepřípustné**

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

#### **Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- Územní plán navrhuje komunikační připojení pro ČOV na východním okraji zastavitelného území a současně je tímto navržena obslužná komunikace k navrhovaným pozemkům pro rodinné domy. Další navržené plochy pro zástavbu jsou přímo orientovány na sjezdy ze stávající silnice III. třídy.

#### **Plochy zemědělské – samostatné zahrady (NZz, NZz1)**

##### **Hlavní využití**

Samostatné zahrady na okrajích zastavitelného území obce nebo ve volné krajině, které přímo nenavazují na plochy s rozdílným způsobem využití bydlení.

### **Přípustné**

- užitkové nebo krásné zahrady nebo sady
- drobné stavby sloužící za účelem provozování a ošetření sadů (sklad nářadí, techniky apod.)
- oplocení

### **Nepřípustné**

- jiné než přípustné využití

### **Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- případné realizace účelových objektů na těchto plochách budou posuzovány v souvislostech obdobné zástavby v sousedství
- půdorysný rozměr objektů nepřevyšší 50 m<sup>2</sup>, přízemní stavba ve zděné nebo dřevěné konstrukci zastřešená sedlovou střechou s možností využití půdního prostoru.

### **Plochy zemědělské – orná půda (NZo)**

#### **Hlavní využití**

Pozemky využívané jako orná půda

#### **Přípustné**

- současné využití, tzn. intenzivní nebo extenzivní zemědělské využívání

#### **Podmíněně přípustné**

- zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury
- zřizovat účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, umisťovat jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (polní hnojiště, lehké stavby pro seníky a přístřešky.)
- měnit druh pozemku na zahrady, trvalé travní porosty, pozemky určené k plnění funkcí lesa a vodní plochy pokud nedojde k porušení zákonem chráněných zájmů.

#### **Nepřípustné**

- zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby, vč. oplocení), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná.
- využití těchto ploch na plochy ostatní bez jakékoliv vazby na zemědělské a lesnické stavby a nad rámec veřejně prospěšné technické infrastruktury, nezbytné pro zásobování obce a území energiemi, vodou apod.

### **Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt)**

#### **Hlavní využití**

Trvalé travní porosty

#### **Přípustné**

- současné využití, tzn. intenzivní nebo extenzivní zemědělské využívání

#### **Podmíněně přípustné**

- zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území
- zřizovat účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území, umisťovat jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (polní hnojiště, lehké stavby pro seníky a přístřešky.)
- měnit druh pozemku na zahrady, ornou půdu, pozemky určené k plnění funkcí lesa a vodní plochy pokud nedojde k porušení zákonem chráněných zájmů.

#### **Nepřípustné**

- zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby, vč. oplocení), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná.
- využití těchto ploch na plochy ostatní bez jakékoliv vazby na zemědělské a lesnické stavby a nad rámec veřejně prospěšné technické infrastruktury, nezbytné pro zásobování obce a území energiemi, vodou apod.

## **Plochy smíšené nezastavěného území - pozemky přirozených a přírodně blízkých ekosystémů (NS)**

### **Hlavní využití**

Smíšené plochy ladní a ruderální vegetace na pozemcích trvale ovlivněných lidskou činností

### **Přípustné**

- současné využití
- kultivace pozemků pro provozování vodní turistiky a sportovního rybářství za předpokladu zachování prostředí vhodného pro migraci živočichů (s ohledem na umístění v prvcích ÚSES)

### **Podmíněně přípustné**

- liniové stavby technické a dopravní infrastruktury – např. cyklostezky

### **Nepřípustné**

- změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (např. z louky na ornou) a které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- oplocování

## **Plochy přírodní (NP)**

### **Hlavní využití**

Jedná se o plochy stávajících prvků zařazených do nadregionálního územního systému ekologické stability. Budou respektovány významné krajinné prvky vyhlášené a ze zákona 114/92 Sb. je vyloučeno do nich jakkoliv zasahovat.

### **Přípustné**

- současné využití, jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu

### **Podmíněně přípustné**

- liniové stavby technické a dopravní infrastruktury – např. cyklostezky
- v plochách biokoridorů vodohospodářské stavby, ČOV, stavby bezpodmínečně nutné pro liniové stavby

### **Nepřípustné**

- změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (např. z louky na ornou) a které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- oplocování

## **Plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky (W, W1)**

### **Hlavní využití**

Vodní toky a plochy

### **Přípustné**

- ponechání stávajícího způsobu využití ploch - jedná se o rybníky, retenční nádrže, záchranné příkopy, přelivy do retenční nádrže, potoky a další vodní plochy
- zásahy do vodních ploch a s nimi bezprostředně související území a objektů budou sledovat především stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodní ploch, obnovou a zkvalitněním břehových porostů, přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí, začlenění plochy do územního systému ekologické stability.

### **Podmíněně přípustné**

- zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území kolmo na vodoteče, případně nejkratším možným způsobem přes nebo pod vodní plochou
- zřizovat zařízení pro chov ryb a dalších, které přímo souvisí s využitím vodní plochy nebo jejího břehu.

### **Nepřípustné**

- zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv nová zařízení (zejména stavby) nesouvisející s využitím vodní plochy a to včetně rekreačních staveb a zařízení

- funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

### **Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- vymezením těchto ploch a jejich dimenzování zohledňuje a respektuje zátěže na plochách ohrožovaných přívalovými vodami a povodněmi.

### **Plochy lesní (NL,NL1)**

#### **Hlavní využití**

Lesy hospodářské a zvláštního určení – lesy ochranné

#### **Přípustné**

- využívání pozemků určených k plnění funkcí lesa v souladu se zákonem o lesích

#### **Podmíněně přípustné**

- zřizovat a provozovat účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a ochranu přírody místního významu
- zřizovat sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území

#### **Nepřípustné**

- zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná, nebo podmíněně přípustná
- zřizovat a provozovat jakákoliv nová zařízení (zejména stavby), nesouvisející s využitím vodní plochy a to včetně rekreačních staveb a zařízení a dále pak funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné, nebo podmíněně přípustné

### **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**

Veřejně prospěšné stavby:

V	vodovod
K	kanalizace
ČOV	čistírna odpadních vod
D	místní komunikace
Vp	veřejné prostranství – místní komunikace
L	lávka pro pěší a cyklisty
Dk	koridor přeložky I/4
Ee	koridor VVN 110 kV

Veřejně prospěšná opatření :

W	vodní plocha s retenční schopností
LBK	lokální biokoridor nefunkční
IP	interakční prvek nefunkční

### **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**

Návrhem ÚP nejsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Návrh ÚP Slaník nestanoví žádná kompenzační opatření.

**j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Návrh územního plánu obsahuje:

Textová část návrhu ÚP obsahuje 16 listů.

Grafická část návrhu ÚP obsahuje 3 výkresy

Odůvodnění územního plánu obsahuje:

Textová část odůvodnění ÚP obsahuje 20 listů.

Grafická část odůvodnění ÚP obsahuje 3 výkresy